

第95回川崎市都市計画審議会議事録

1 開催日時 令和5年11月13日（月）午後1時30分～午後5時20分

2 開催場所 川崎市役所本庁舎301、302、303号室

3 出席者

○委員

中村会長、石川委員、岩田委員、押本委員、浜田委員、宮下委員、村上委員、岩山委員、中尾委員、渡部委員、大澤委員、佐々木委員、川名委員（代理白砂）、藤巻委員（代理三條）

○事務局

まちづくり局計画部 武藤部長

都市計画課 大場課長、久木田担当課長

企画調整担当 玉木課長補佐、都市調査担当 張戸担当係長、都市基盤担当 市橋担当係長

まちづくり局登戸区画整理事務所 若狭担当課長、高橋担当係長、石井主任

まちづくり局計画部景観・地区まちづくり支援担当 重森担当課長

まちづくり局指導部建築管理課 西垣担当課長

まちづくり局指導部建築指導課 工藤課長、宍戸担当係長、山崎職員

建設緑政局緑政部みどりの事業調整課 坂課長、渡辺係長、佐野職員

臨海部国際戦略本部拠点整備推進部 荒木担当課長、村田係長

経済労働局都市農業振興センター農地課 井上課長、小川係長、吉川職員、田中職員

環境局生活環境部廃棄物政策担当 山田担当課長

環境局生活環境部廃棄物指導課 入江課長、山田担当係長、菊池職員

4 議題

○都市計画議案

諮問第459号 川崎都市計画第一種市街地再開発事業の決定

（登戸駅前地区第一種市街地再開発事業）

諮問第460号 川崎都市計画用途地域の変更（登戸駅前地区）

諮問第461号 川崎都市計画高度利用地区の変更（登戸駅前地区）

諮問第462号 川崎都市計画地区計画の変更（登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画）

諮問第463号 川崎都市計画公園の変更（3・3・105号入江崎公園ほか2公園）

諮問第464号 川崎都市計画生産緑地地区の変更

諮問第465号 建築基準法第51条ただし書の規定による一般廃棄物処理及び産業廃棄物処理施設の位置について（J&T環境株式会社）

○その他議案

建築基準法第51条ただし書きの規定による産業廃棄物処理施設の位置について（J&T環境株式会社）
特定生産緑地の指定について

5 傍聴者数 16名

第95回川崎市都市計画審議会議事録

(武藤部長)

それでは、定刻になりましたので、会議のほうを進めてまいりたいと考えております。

本市では、5月1日から脱炭素社会の実現に向けて、通年輕装勤務を実施しております。本日の服装について、あらかじめ御了解をいただきたいと存じます。

また、本日の会議につきましては、ペーパーレス促進の観点から、紙資料に替えてタブレット端末を御用意させていただいております。端末の中に資料を格納しておりますので、お手元に配付しておりますタブレット端末の資料表示方法についてを御確認いただき、使用していただきたいと存じます。

次に、本日の審議会における会議の公開についてでございます。本日の審議会は、川崎市審議会等の公開に関する条例に基づき公開とさせていただきます。本日の会議録に、個々の発言者氏名を記載することをあらかじめ御了解くださいますようお願いいたします。

それでは、定足数の報告をいたします。本日は、宮下委員がテレビ会議システムを利用しての参加となっております。そのため、オンラインでの出席1名を含め、本日は、委員総数19名のうち13名出席で半数以上の御出席をいただいておりますので、川崎市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、本審議会は成立していることを御報告させていただきます。

それでは、これからの司会進行は会長をお願いいたします。

中村会長、よろしくお願いいたします。

(中村会長)

承知しました。

それでは、ただいまから第95回川崎市都市計画審議会を開会いたします。

本日の議事につきましては、お手元でございます議事次第に従いまして進めてまいります。

なお、本日の議事録署名人でございますけれども、中尾委員と佐々木委員をお願いをしたいと存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、傍聴の申出はございますか。

(山口担当係長)

はい、ございます。

(中村会長)

それでは、適宜入室させていただいて、また、今後また来られましたら、適宜入室させていただければと思います。よろしくお願いいたします。

—— 傍聴人入室 ——

(中村会長)

それでは、初めに、都市計画議案でございますけれども、本日付で川崎市長から諮問を受けております。登戸駅前地区第一種市街地再開発事業に関する議案として、諮問第459号、諮問第460号、諮問第461号、諮問第462号につきまして、一括して審議を行いたいと思います。

なお、関係職員といたしまして、まちづくり局景観・地区まちづくり支援担当、登戸区画整理事務所、建築管理課から職員が出席をしております。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

事務局、お願いします。

(大場課長)

それでは、諮問第459号川崎都市計画第一種市街地再開発事業の決定、諮問第460号川崎都市計画用途地域の変更、諮問第461号川崎都市計画高度利用地区の変更、諮問第462号川崎都市計画地区計画の変更について御説明いたします。

これらの案件につきましては、登戸駅前地区の関連案件でございますので、一括して御説明させていただきます。

スクリーンを御覧いただくとともに、お手元のタブレット端末のファイル、登戸駅前地区関連案件をお開きください。

スクリーンを用いて御説明いたしますが、説明内容に応じてスクリーンに表示されるスライドにファイルの該当ページを記載しておりますので、適宜御確認ください。

それでは、スクリーンを御覧ください。

初めに、登戸駅前地区の位置関係について御説明いたします。こちらは位置図でございます。今回御説明する本地区は、JR南武線及び小田急小田原線登戸駅に隣接した地区でございます。本地区に隣接する周辺の主な幹線道路でございますが、地区の北側には青色で示す都市計画道路登戸野川線、西側には黄色で示す登戸駅線がございます。

こちらは、航空写真でございます。赤枠で示す範囲が、現在事業中である登戸土地区画整理事業区域でございます。今回、都市計画決定及び変更を予定している区域は、登戸土地区画整理事業区域内の青枠で示す範囲でございます。

続いて、上位計画について御説明いたします。

まず、川崎市総合計画でございます。川崎市総合計画では、登戸駅前地区が位置する登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区は、地域生活拠点に位置づけられており、土地区画整理事業による安全で快適な暮らしを支える都市基盤の整備と都市機能の強化を促進するとともに、生田緑地や多摩川など、豊かな自然環境や文化施設等のまちのポテンシャルと民間活力を生かした魅力的な拠点形成を推進するとしております。

次に、都市再開発の方針でございます。青枠で示す区域は、都市再開発の方針における2号再開発促進地区に位置づけられており、駅前広場、道路等公共施設を整備改善し、商

業・業務・都市型住宅の機能が調和した拠点の形成を目指しております。

次に、都市計画マスタープランでございます。登戸・向ヶ丘遊園周辺地区は、土地区画整理事業の進捗に合わせ、地域住民の提言を基に作成された地区別方針図に基づき、それぞれの地区にふさわしい特色ある土地利用の誘導、道路・公園等の基盤整備、良好な街並み景観の形成等を目指す。また、建物の共同化等による駅前の魅力づくりとにぎわいの向上を目指すとしております。

続きまして、現在の都市計画の概要について御説明いたします。

まず、本地区周辺の用途地域等の状況でございます。青枠が今回の市街地再開発事業を予定している区域でございます。用途地域は商業地域、容積率400%、建蔽率80%、防火地域に指定しており、建築物の高さを制限する高度地区は指定していません。

次に、土地区画整理事業について御説明いたします。昭和63年に面積約37.2ヘクタールで、土地区画整理事業の都市計画決定をしており、これまで事業を推進してきているところでございます。事業進捗につきましては、オレンジ色で着色されている宅地使用開始面積が87.8%となっております。

こちらは地区計画でございます。黒色の枠で示す区域が現在の地区計画の区域で、土地区画整理事業に合わせて、土地利用誘導を行ってきており、赤枠で示す本地区は地区計画区域内に位置しますが、具体の建築制限等を行う地区整備計画は定めていない状況でございます。

次に、本地区の現状と課題について御説明いたします。こちらは、建物等解体前の現地の写真でございますが、「土地の高度利用が図られていない」、「鉄道の乗換利用客が多いにもかかわらず、にぎわい空間が少ない」、「低未利用地が点在し、都市機能の集積が図られていない」、「さらなるにぎわい創出に向けた取組が必要」、「人が集えるオープンスペース、駅前に自然を感じられる空間が少ない」といった課題や、「災害時の帰宅困難者用の一時滞在施設が駅至近にない」、「多摩川の氾濫により地域一体に浸水のおそれがある」といった課題がございます。

続きまして、事業概要について御説明いたします。

まず、土地区画整理事業による都市基盤の整備でございます。土地区画整理事業により、道路を築造する計画となっており、そのうちピンク色でお示しする道路は都市計画道路となっております。整備状況としましては、グレーでお示しする区域が完成区間、黄色でお示しする区域が事業区間として、現在事業を行っているところでございます。

続いて、地区別方針図による土地利用誘導でございます。登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区では、事業区域内の地域住民の方々と構成するまちづくり推進協議会より、平成20年3月に「街並み景観形成に向けたルール（案）」を本市に提言いただいております。

本市では、このルール案を参考にしながら、平成23年にまちづくりの方針等を示す「地区別方針図」を策定しております。この地区別方針図では、市が主体となって定める最低限の基準として、建築物等の用途の制限などを定め、土地区画整理事業の進捗を踏まえ、

地区計画の変更等を行い、地区内の土地利用誘導を行っているところでございます。

スクリーンには、地区別方針図をお示ししておりますが、地区の特性に応じて事業区域を六つの地区に区分しており、本地区は、登戸駅前地区B地区に位置し、建築物のルールとして、個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するものは建築してはならないと定めるとともに、建築物の色彩に関する基準については、川崎市景観計画に準拠した基準を定めることとしております。

続きまして、民間再開発事業によるまちづくりについて御説明いたします。

スクリーンには、本地区の再開発事業による土地利用計画図をお示ししております。施設計画としましては、商業施設、共同住宅等を主体とした地上38階建て、高さ約140メートルの建物を計画するとともに、駅と計画地を接続するペDESTリアンデッキやそれと連続する位置に立体広場等を計画しております。

こちらは施設計画図になります。導入する用途としては、低層部には、駅前のにぎわい創出等に寄与する商業・生活支援・観光支援機能、高層部には、多世代・多様なライフスタイルに対応した都市型住宅の導入。また、駅からフラットに接続するペDESTリアンデッキ、イベントなどに活用できる立体広場、地域住民の憩い、交流空間の形成に寄与する広場等の整備が計画されております。

震災・風水害対策の機能としましては、防災備蓄倉庫の整備や浸水想定高さより高いレベルで避難場所の確保を行うなどを行う計画となっております。

今回は、それらの事業計画の実現に必要なこれら四つの都市計画の決定・変更の手続を行うものでございます。

それでは、都市計画案について御説明いたします。

まず、諮問第459号第一種市街地再開発事業の決定について御説明いたします。

初めに、市街地再開発事業の仕組みについて御説明いたします。市街地再開発事業は、地権者の生活再建、建物の機能更新、道路等の整備再編を図る上で、地権者の権利保全を行いながら進める事業手法となっております。なお、今回の事業は、土地区画整理事業との一体的施行により進めるものとなり、公共施設につきましては、土地区画整理事業により整備されることとなります。

それでは、今回、都市計画に定める内容について御説明いたします。

まず、名称は登戸駅前地区第一種市街地再開発事業、面積は計画図赤枠で囲われた区域、約0.6ヘクタールでございます。公共施設の配置及び規模でございますが、公共施設として道路を土地区画整理事業により整備いたします。

次に、建築物の整備に関する計画でございます。建築物の建築面積は約4,160平方メートル、延床面積は約6万3,500平方メートル、容積率は約740%、建蔽率は約70%、高さが約140メートル、主要用途は商業、住宅等でございます。

備考欄の高度利用地区の制限の概要につきましては、後ほど高度利用地区の変更において御説明いたします。

次に、建築敷地の整備に関する計画についてですが、建築敷地面積は約5,950平方メートルとなり、建築物の外壁の後退やペデストリアンデッキを整備することにより、駅前にふさわしい魅力ある都市空間を形成してまいります。また、住宅建築の目標は約450戸でございます。

最後に、今回の市街地第一種市街地再開発事業を決定する理由ですが、本市の地域生活拠点にふさわしい安全で快適な利便性の高い複合市街地を形成する地区として、土地区画整理事業により、公共施設の整備とともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、第一種市街地再開発事業を本案のように決定しようとするものでございます。

続きまして、諮問第460号用途地域の変更について御説明いたします。

用途地域とは、良好な市街地環境の形成や機能的な都市活動の確保を目的とし、土地利用の現況や動向を勘案して定め、建築できる建築物の用途を制限するものでございます。

スクリーンには計画図をお示ししております。北側の都市計画道路が土地区画整理事業により整備され、基盤が整うことなどから、赤色で囲む区域について、商業地域容積率400%の指定から、商業地域容積率500%に変更いたします。

最後に、用途地域を変更する理由でございますが、土地区画整理事業の進捗に合わせ、地域生活拠点の駅前にふさわしい魅力と活力にあふれた市街地の形成を図るため、用途地域を変更しようとするものでございます。

続きまして、諮問第461号高度利用地区の変更について御説明いたします。

高度利用地区とは、建築物の敷地の統合を促進し、建築物の共同化等を図るとともに、敷地内に歩行者の通行の用に供する空地を確保するなど、市街地の環境を改善することにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図るものでございます。

今回は、登戸駅前地区第一種市街地再開発事業の決定と併せて当該事業区域において高度利用地区を定める必要があるため、高度利用地区の変更を行うものでございます。

それでは、今回の都市計画に定める内容について御説明いたします。スクリーン左に計画書、右下に計画図をお示ししております。

区域面積は約0.6ヘクタール、容積率の最高限度は740%、容積率の最低限度は300%、建蔽率の最高限度は50%、建築面積の最低限度は200平方メートル、敷地面積の最低限度は1,000平方メートル、壁面の位置の制限は道路境界線から4メートル以上後退を規定いたします。

容積率の最高限度につきましては、先ほど、用途地域の変更で定めた容積率500%を基準として、高度利用地区で240%を割増し、740%とするものでございます。

なお、本市で高度利用地区を活用して容積率を割り増す場合については、従来の空地等の評価による割増し容積率に、「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」に基づく評価に応じた係数を乗じて割増し容積率を決定することとなります。

当地区につきましては、このガイドラインによる評価に基づき、割増し容積率を240%

として、容積率の最高限度を740%と規定するものでございます。

なお、低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドラインでは、低炭素都市づくり等検討及び評価小委員会を実施し、環境配慮、都市機能、都市防災、都市空間の4項目を評価し、S・A・B・Cの4段階の総合評価を決定いたします。当地区につきましては、A評価が確定しております。

最後に、高度利用地区の変更理由でございますが、本市の地域生活拠点としてふさわしい土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、登戸駅前地区第一種市街地再開発事業の決定に合わせて高度利用地区を変更しようとするものです。

続きまして、諮問第462号地区計画の変更について御説明いたします。

初めに、地区計画の制度について御説明いたします。地区計画とは、用途地域や都市施設が広域の土地利用を調整・実現するものに対し、街区単位できめ細かな市街地像を実現するものであり、関係権利者の意向を踏まえつつ、その地区の特性にあったまちづくりを行うための制度でございます。

地区計画は、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針と地区整備計画で構成されており、今回の地区計画では、それぞれ赤字でお示しする事項について定めるものでございます。

それでは、地区計画の変更について御説明いたします。

主な変更点としましては、スクリーン左側の図にお示しする黄色で着色した区域について、地区別方針図に基づき、登戸駅前地区Bとして地区整備計画を追加するとともに、右側の図にお示しするように、土地地区画整理事業の進捗や市街地再開発事業の動向を踏まえ、地区を三つ、登戸駅前地区B-1、B-2、B-3に区分し、それぞれについて建築物等に関する事項を設けるものでございます。

今回、市街地再開発事業の施行区域は登戸駅前地区B-2となります。また、今回の地区区分の見直しに際し、既に登戸駅前地区Bとして指定されている都市計画道路北側の区域につきましては、名称のみ登戸駅前地区B-1に変更いたします。

ここからは、地区計画の新旧計画書に沿って変更部分を中心に御説明いたします。なお、下線部分が現状の地区計画から変更する部分でございます。

地区計画の名称、位置及び面積の変更はございません。

地区計画の目標については、御覧のとおり三つの基本方針を定めておりますが、今回変更はございません。

土地利用の方針につきましては、登戸駅前地区全体の方針に変更はございませんが、登戸駅前地区B-2については、市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、商業機能や都市型住宅などを導入した複合施設を整備し、駅前にふさわしい魅力あふれる都市活動拠点を形成することを新たに位置づけます。

地区施設の整備の方針ですが、(2)登戸駅前地区について、安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道と一体となった歩道状空地や駅へつながるペDESTリアンデッキを整

備する。また、駅前のにぎわい創出や地域交流の促進、地域防災力の強化に資する立体広場等を適切に配置し、駅前にふさわしい都市空間を形成することを位置づけます。

建築物等の整備の方針については、(2) 登戸駅前地区B-2では、建築物の配置などの工夫により、日照、通風、景観など、周辺の市街地環境に配慮する。また、災害時における帰宅困難者などの受入れ可能となるスペースを効果的に整備するなど、駅周辺における防災機能の強化を図るとともに、建築物等の省エネルギー化等により、脱炭素社会の実現に向けた取組に努めるとしております。

続いて、地区整備計画について御説明いたします。地区整備計画とは、地区計画の目標を実現するため、方針に従い、地区施設の配置や建築物の制限等の具体的な内容を定めるものでございます。

それでは、具体的な制限内容について御説明いたします。

まず、地区施設の配置及び規模でございますが、駅とつながる幅員6メートル以上のペDESTリアンデッキ、道路に沿った幅員4メートルの歩道状空地、1階と2階に合わせて面積約1,150平方メートルの立体広場、地上部分に面積約400平方メートルの広場をそれぞれ地区施設として位置づけます。

地区の区分についてですが、先ほど御説明したとおり、地区を三つに区分し、それぞれの地区の状況に応じて制限を定めるものでございます。オレンジ色で示す登戸駅前地区B-1は、地区面積が既存の区域を含めて約1.2ヘクタールとなり、青色で示す登戸駅前地区B-2は面積約0.7ヘクタール、緑色で示すB-3は約0.2ヘクタールとなります。

次に、建築物等の用途の制限でございます。本地区が位置する商業地域において建築可能な建築物のうち、登戸駅前地区B-1及びB-3は、地区別方針図に基づく個室付浴場業に係る公衆浴場を、登戸駅前地区B-2では、市街地再開発事業による適切な土地利用誘導を図るため、B-1及びB-3の制限に加え、1階または2階に店舗、事務所その他これらに類する部分を有さない住宅、共同住宅等、工場、自動車教習所、マージャン屋、パチンコ屋など、倉庫業を営む倉庫、キャバレー、料理店などの建築を制限いたします。

次に、建築物の容積率の最高限度でございますが、本地区は用途地域を商業地域容積率500%に変更いたしますが、登戸駅前地区B-3地区については、既に土地利用がなされていることから、今回、地区計画において、容積率の最高限度を現行の容積率と同等の400%に制限いたします。

次に、建築物の敷地面積の最低限度でございます。登戸駅前地区B-2につきましては、土地の高度利用を図り、敷地の細分化を防ぐため、公益上必要な建築物を除き1,000平方メートルと規定いたします。

次に、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限でございます。地区全体で周辺環境に調和した景観づくりを誘導するため、登戸駅前地区B-2では、建築物等の外観に使用できる色彩や屋外広告物などの規定を、登戸駅前地区B-3では、建築物等の外観に使

用できる色彩をそれぞれ規定いたします。

なお、色彩については、計画書ではマンセル表色系という指標を用いて使用できる色彩を表現しております。

まず、こちらが登戸駅前地区B-2における建築物等の外観に使用できる色彩となっており、地区別方針図において規定している黒枠で囲っている色彩の基準から、制限を強化し、赤枠の範囲の明るい暖色系の低彩度色を使用できる色彩と規定しております。

屋上の建築付帯設備につきましては、目隠し等により修景するとともに、屋外広告物については、地盤面から30メートル以下の部分については、壁面の面積に対し15%まで設置可能といたしますが、30メートルを超える部分については、壁面の頂部から10メートルの範囲を除き設置不可とする規定を行います。

次に、登戸駅前地区B-3では、周辺地区と同様に、地区別方針図において規定している赤枠で囲っている色彩の基準を建築物等の外観に使用できる色彩として規定いたします。

最後に、地区計画を変更する理由でございますが、本案は、土地区画整理事業の進捗に合わせ、「地区別方針図」に基づく適切な土地利用を誘導すること、及び市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用を図る地区について、駅前にふさわしい魅力あふれる都市拠点を形成することを目的に、地区計画を変更しようとするものでございます。

最後に、都市計画案の策定経過について御説明いたします。

令和5年3月22日に都市計画の素案について説明会を開催いたしました。説明会后、3月23日から4月6日まで素案の縦覧を行い、4月22日に公聴会を開催し、5名の方から公述意見をいただいたところでございます。公述意見と市の考え方の縦覧を6月7日から7月7日まで行いました。

その後、登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画の原案縦覧につきましては、素案を原案とし、6月9日から6月22日まで、川崎市地区計画等の案の作成手続に関する条例第2条の規定に基づく縦覧を行い、6名の方から意見書の提出がございました。その後、9月1日から9月15日まで、都市計画法第17条の規定に基づき、案の縦覧を行いましたところ、8名の方から意見書の提出がございました。

各意見の詳細につきましては、後ほど御説明させていただきます。

(久木田担当課長)

続きまして、登戸駅前地区における、公述意見の要旨、都市計画（原案）及び都市計画（案）に対する意見の要旨と市の考え方について、御説明いたします。

お手元のタブレット端末のファイル1-2、別添資料、登戸駅前地区関連案件をお開きください。

それではスクリーンを御覧ください。

まず、公述意見の要旨と市の考え方でございます。

公述人は5名でございます。

いただいた御意見は、重複する御意見も多数あり、また事業計画に関するものもござい

ましたので、まず主な意見の概要をお示しいたします。容積率の緩和、高さの理由、公共施設の配置、地域貢献などに関する御意見をいただきました。

それでは、これらの御意見のうち、都市計画に関連性の高い主なものについて、その意見の要旨と市の考え方を御説明いたします。その他の御意見を含め、全文につきましては別添資料に記載しておりますので適宜御覧ください。

まず、容積率についての御意見でございます。都市計画素案を見ると、740%の容積率になっており、その理由が土地の高度利用で、公共施設の整備となっているが、実際にはそうっていない。

これに対する市の考え方でございますが、本地区は、高度利用を図るべき中心商業地域で、駅前広場など基盤が整備されることが確実な区域であり、駅前にふさわしい商業集積と市街地形成を図る区域であることから、容積率400%から容積率500%に変更し、高度利用地区を適用し、「低炭素ガイドライン」に基づく評価を加味し、容積率740%と定めており、総合的な判断からも適切と考えております。

次に、高さについての御意見でございます。なぜかこういう140メートルの高さの高層マンションができるのか、その理由が何なのかというのが十分伝わってこない。

これに対する市の考え方でございますが、本地区は商業地域に位置していることから、建築物の最高高さの制限はございませんが、土地の高度利用を図りつつ、敷地内へのオープンスペースの創出など、周辺環境への影響を極力抑えた建物の形状を誘導しており、約140メートルの計画となっております。

次に、公共施設についての御意見でございます。多摩区は、市民館とかいろんなものがあるが、なかなか借りようと思ってもいっぱい借入れできない。隣の高津区だとかあるいは中原区なんかは市民館とかそういうのもいっぱいある。駅前の便利なところにそういうものがない。

これに対する市の考え方でございますが、市民館や図書館などの公共施設整備に係る市の方針といたしましては、原則、新たに整備するのではなく、既存ストックを活かして、充実を図っていく考えとなっております。

次に、地域貢献についてでございます。川崎市がこれだけの容積率を拡大してやるというのは誰の利益になるか、地域住民の利益になっているのか。利益になるのは結局この再開発組合だとか、ディベロッパーとか、そういうところに利益がいくだけで、肝心の住民にはそういうようなものがない。

これに対する市の考え方でございますが、本計画につきましては、省エネルギー性能の高い建築物の整備などとともに、地域住民の憩いや交流の場となる広場の整備、沿道歩道と一体となった歩道状空地の整備、子育て支援機能や観光支援機能の導入、一時滞在施設や防災備蓄倉庫などが計画されており、こうした取組は、地域のにぎわい創出、地域の交流促進、地域の防災力強化に貢献するものと考えております。

次に、浸水対策の避難場所についての御意見でございます。川崎市の洪水ハザードマッ

プがあるが、そこで重篤な浸水箇所は主にJR南武線の線路を隔てた、タワマンの逆側にある多摩川に面した地域である。そうすると、南武線の線路で隔たっている本タワマンにわざわざ避難場所を設ける合理的理由がどこにあるのか。

これに対する市の考え方でございますが、風水害対策につきましては、多摩川が氾濫した場合などでは、垂直避難が有効であり、本計画の一時滞在施設となる立体広場の2階部分は、浸水想定レベルよりも高い約7メートルの位置に整備する計画であるため、浸水時の避難場所の確保は、図られるものと考えております。

利便性の高い駅前一時滞在施設等が整備されることにより、地域の防災機能の強化に寄与するものと考えております。

次に、浸水対策と高さの関係についての御意見でございます。浸水対策のためになぜ140メートルもの高さの建物が必要になるのか。川崎市や登戸の地域に河川の氾濫に起因する100メートルを上回る規模の浸水を想定しているということなのか。

これに対する市の考え方でございますが、本件の建築計画では、低中層部に地域の防災機能の強化を含めた地域生活に貢献する機能を導入しつつ、敷地内のオープンスペースの創出など、周辺環境への影響を極力抑えた建物の形状を誘導しており、本計画において、高さ約140メートルの計画となっております。

次に、景観についての御意見でございます。景観で言うと、このタワマンによって、登戸駅前デッキから見える枳形山などの美しい風景が見えるが、そういった景観が一変して、破壊されてしまう。

これに対する市の考え方でございますが、景観への影響につきましては、景観の見通しや圧迫感に配慮して、高層部をスリムな形状にするとともに、地上部や建物低層部において、川崎市緑化指針に示されている基準以上の緑化を行い、まちの玄関口となる駅前として、生田緑地等の自然を感じられるような緑豊かな空間を形成する計画となっております。

次に、自然を感じられる空間についての御意見でございます。今回の川崎市都市計画素案の目的の一つには、自然を感じられる空間を登戸駅前に創出することがあると理解をしている。しかし、今回の都市計画素案で想定されているのは、商業施設や共同住宅となる建物の建築である。その高さは約140メートル、建築面積は約4,160平方メートルであるが、これほどの規模の人工物が出来上がることは、自然を感じられる空間の創出とは矛盾する。

これに対する市の考え方でございますが、本計画は、個々の敷地の土地利用では整備が難しい広場や歩道と一体となった歩道状空地等のオープンスペースの創出など、周辺環境への影響を極力抑えたスリムな塔状の建築物にするとともに、色彩を制限するなど景観への配慮も行うように誘導しております。

次に、市街地再開発事業の決定についての御意見でございます。老朽化した建物の機能更新や、道路等の公共施設の整備については既に区画整理事業で行われており、建築物の整備に関する計画と、高度利用地区の変更、建築敷地に関する計画、高さ約140メー

ルの超高層ビルの建築をするためのもので、高層ビル建築業者のための変更には過ぎず、私的利益のために公的制度さらには予定されている公的資金の提供というものは、違法であり、許されない。

これに対する市の考え方でございますが、登戸駅前地区につきましては、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行という制度を活用し、土地区画整理事業による都市基盤の整備に合わせ、市街地再開発事業による土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、駅前にふさわしい魅力あふれる土地利用を誘導するため、必要な都市計画の決定及び変更を行おうとするものです。

次に、高度利用地区の変更についての御意見でございます。高度利用地区による割増し容積率240%を認めるものであるが、建築物の敷地等の統合を促進や、建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図るとされる高度利用地区制度の要件に該当しないのに、高度利用制度を悪用する違法なものであって、認められない。登戸駅前地区は、小規模建築物は全て撤去されており、高度利用地区を変更しなければならない必要条件が全くない。

これに対する市の考え方でございますが、本市では、「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」を定め、優良な拠点開発等を適切に誘導し、持続可能で豊かなまちづくりに取り組んでおります。

当地区は、高度利用地区を適用し、「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」に基づき、事業計画における環境配慮、都市機能、都市防災、都市空間の要素に関する取組が学識者によって構成される小委員会によって評価された結果として、500%から740%に容積率を割り増すことが妥当であると判断したものです。

次に、公共空間についての御意見でございます。地区施設の配置及び規模としてペDESTリアンデッキ270平方メートル、歩道状空地1と2で800平方メートル、立体広場1階と2階合わせて1,150平方メートル、広場400平方メートルとして具体化されているものの、建物の総延床面積6万3,500平方メートルの4%にしか過ぎず、圧倒的に公共空間が少ない。駅前にふさわしい都市空間を形成するとあるが、駅前にふさわしいということになれば、登戸駅を利用する1日に何万人もの人が交流でき、憩える場所が整備されなければならない。

これに対する市の考え方でございますが、主に地域の魅力向上やにぎわい創出、地域交流の促進を図るため、登戸駅とつながるペDESTリアンデッキが接続する位置に立体広場を整備する計画としており、また、主に地域住民がゆったりと過ごし交流できる憩い空間を創出するため、地上レベルの住宅地側に広場を整備する計画としております。

これらの広場等につきましては、地域の憩いや交流の空間として活用できるものと考えております。

続きまして、都市計画（原案）に対する意見の要旨と市の考え方について御説明いたします。

いただいた意見につきましては、要旨としてまとめておりますが、意見書の全文につきましても御確認いただけますので、適宜御確認ください。

御意見は反対3通、その他3通となっており、主な意見は御覧のとおりでございます。

それでは、これらの御意見のうち、都市計画に関連性が高い主なものについて、その意見の要旨と市の考え方を御説明いたします。なお、先ほど御説明いたしました公述意見の要旨と市の考え方と重複する内容については、割愛させていただきます。

まずは、建築物等の用途の制限についての御意見でございます。登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画の「登戸駅前地区B-2」における建築物等の用途の制限について、「キャバレー、料理店その他これらに類するもの」の用途に対して制限をかけることを要望する。

これに対する市の考え方でございますが、今回、準備組合として再開発ビルにおいて、当該用途を規制することについて、合意形成が図られたこと、また、地区計画の方針に合致していることから、地域生活拠点の再開発ビルとして、よりふさわしい建築物となるよう登戸駅前地区B-2の地区整備計画の建築物等の用途の制限において、建築してはならない用途として「キャバレー、料理店その他これらに類するもの」を加えた地区計画案とすることといたします。

同じく、建築物等の用途の制限についての御意見でございます。登戸駅前地区B-1にも、B-2と同じく、「マージャン屋、パチンコ屋、など」の文言を追加してもらいたい。B-1地区の用途の制限に登戸駅前地区B-2と同様に、工場、自動車教習所、マージャン屋、パチンコ屋を加えていただきたい。

これに対する市の考え方でございますが、本地区の「建築物の用途の制限」については、地区内権利者の皆様からの御意見等を踏まえ策定した「地区別方針図」に基づき、地区整備計画を定めております。

今回、いただいた御意見を踏まえ、地区内の地権者の合意形成の状況に応じて、都市計画手続について、検討してまいります。

最後に、都市計画（案）に対する意見の要旨と市の考え方について御説明いたします。

いただいた意見につきましては、要旨としてまとめておりますが、意見書の全文につきましても御確認いただけますので、適宜御確認ください。

意見書は賛成1通、反対5通、その他2通となっており、主な内容としては御覧のとおりでございます。

それでは、これらの御意見のうち、都市計画に関連性が高い主なものについて、その意見の要旨と市の考え方を御説明いたします。こちらにつきましても、先ほど御説明いたしました公述意見の要旨と市の考え方と重複する内容については、割愛させていただきます。

まず、賛成意見としていただきました事業計画についての御意見でございます。南武線沿線の武蔵溝ノ口、武蔵小杉地域に比べ、登戸駅前は再開発が遅れていた。登戸駅前開発が具体化することは、登戸・向ヶ丘遊園地域の発展に大いにプラスになる。小田急線、南武線の乗換駅で乗降客も多いにもかかわらず、魅力的な商業施設が少ないため、にぎわい

がないのが現状である。今回の計画で、魅力的な市街地となる可能性がある。

これに対する市の考え方でございますが、当地区は、本市の地域生活拠点である登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区に位置しており、本市の地域生活拠点として登戸土地区画整理事業による安全で快適な暮らしを支える都市基盤の整備と都市機能の強化を促進するとともに、生田緑地や多摩川など豊かな自然環境や文化施設等のまちのポテンシャルと民間活力を生かした魅力的な拠点形成を推進することとしております。

引き続き、再開発準備組合と連携し、魅力ある駅前の拠点形成に取り組んでまいります。

次に、反対及びその他意見としていただきました施設計画についての御意見でございます。駅前に高層ビルが建ち、5階程度までが商業施設で、30階程度までが居住物件になるが、この構想をそもそも賛成できない。商業施設だけのビルとし、品ぞろえのよい大きな規模のお店や、映画館、プールもあるフィットネスジム、大規模図書館など、中途半端にならない規模にするべき。音楽専用の小ホールをこのビルの一角に設けてもらいたい。

これに対する市の考え方でございますが、本計画につきましては、駅前の拠点形成を強化するとともに、まちの魅力を高めていくこととし、建築物の低層部にはにぎわいを創出する商業施設、高層部には都市型住宅を整備するほか、駅とまちをつなぐ歩行者デッキや人々が集う広場等の整備を行う計画となっております。

音楽専用ホールの設置要望につきましては、再開発準備組合に伝えるとともに、引き続き、再開発準備組合と連携し、駅前の魅力向上、活性化に向けて取り組んでまいります。

次に、反対意見としていただきました市民説明についての御意見でございます。近隣住民はもとより、川崎市民全員に関わる問題でありながら、広報は極めて徹底されていない。誰の意見が優先されるのか、非常に大きく問われる。まちづくりは、地権者や開発事業者だけのものではない。そこで暮らす、あるいは働く、全ての方々に平等に意見を言う権利はある。

これに対する市の考え方でございますが、これまでの手続経過では、令和4年2月に環境影響評価方法書の縦覧を行い、4月には第1回事業者説明会を開催し、事業計画の方向性などが説明され、意見聴取を実施しております。6月には第2回事業者説明会が開催され、令和5年3月には環境影響評価準備書説明会の開催と合わせ、縦覧を行っております。その後、本市において、同年3月に素案説明会を開催し、4月には公聴会を開催し、9月には都市計画案の縦覧を行うなど、様々な機会を捉えて、地域住民の皆様への周知や意見聴取を行ってまいりました。

次に、階数に伴う施設維持管理についての御意見でございます。38階という高層ビルは、維持管理が困難であり、このビルの区分所有者が将来、維持管理、または解体するようなことになったときに支払い能力がなければ、市の税金で支出するようなことになるため、階数は27階くらいまでの建築物が望ましい。

これに対する市の考え方でございますが、本計画の施設維持管理につきましては、管理組合において適切に実施されるものと考えております。他地区の事例等を踏まえ、維持管

理を踏まえた施設計画となるよう再開発準備組合に求めてまいります。

御説明は以上でございます。御審議のほどよろしくお願いいたします。

(中村会長)

ありがとうございました。

議案の内容につきましては、以上のとおりでございます。

それでは、諮問第459号から諮問第462号までにつきまして御審議をお願いいたします。また、オンラインで参加されている委員さんにおかれましては、御発言があります際は、手を挙げるボタン等について意思表示をなさってください。よろしくお願いいたします。いかがでしょうか。

それでは、石川委員さん、どうぞ。

(石川委員)

幾つか質問をしたいんですが、初めに、今回のこの審議、これを経ますと再開発事業が、準備組合が取れて、組合施行が可能になり、具体的な工事に入れるという、その段階での大切な審議だと理解をしていますが、手続的にはそういう段階に来ているという理解でよろしいのでしょうか。

(中村会長)

まず、質問が1点ございました。

じゃあ、事務局、お答えをお願いいたします。

(大場課長)

再開発事業につきまして、まずは都市計画決定をもって次のステップへ進む形になりますので、まずこの入り口に入ったということになるかと思えます。この後、組合設立から権利変換等の手続に入っていく形となっていきます。

以上でございます。

(中村会長)

石川委員、どうぞ。

(石川委員)

重要な段階だということですが、今後、具体的なプランですとか事業費ですとか、様々な組合が設立されてから、住民の方から様々な御意見もあるというふうに思います。まだ計画段階で、具体的にこの立体図を想像しながら市民が意見を言うというのはなかなか難しいことですし、また、広報も十分ではないということがさきに開かれたまちづくり委員会の答弁でもありました。

今後、こうした市民の声をどのように受け止めていくのか、その点について考え方を聞かせてください。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(若狭担当課長)

本日諮問をしていただいて、結果に応じて、再開発事業が進んでいくということになっていきます。先日、議会のほうの請願の中でもいろいろ議論がされて、再開発事業の見直しを求めるといような趣旨の請願でございましたが、請願については不採択というような扱いにもなっております。

しかしながら、今後、事業を推進していくという中で、地域の方々にまだ御不明な点等もあるかとは思いますが、そうした声に対しては、きちんと市民の皆さんの問合せに対しては、きちんと事業者のほうに誠実に対話をしていくということを事業者の方には求めてまいりたいというふうに考えております。

以上でございます。

(中村会長)

石川委員、どうぞ。

(石川委員)

きちんとした対応を事業者に迫っていくと、求めていくということですが、それはやはりお互いに住民の方と事業者、そして公共事業ですから市の関わりも必要かと思いますが、そういうディスカッションの場、協議の場が必要だと思うんですが、市としてそうした協議の場を設定することに対する見解を求めます。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(若狭担当課長)

これまで、本日に至るまでの間、様々な機会を通して、事業者のほうは法令に基づく説明会であったり、お問合せに対して誠実に対応していると、そのように認識をしております。

そういった中で、きちんとした対応をこれまでも事業者のほうは誠実に対応してきているというところがございますので、新たに説明会を、任意の説明会というのを強制はできないですが、引き続き地域の皆さんの御不明な点に関しては答えていくように、きちんと事業者のほうには伝えてまいりたいというふうに考えております。

以上でございます。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

強制はできないけれども、事業者には話合いの場の設定を求めていくという理解でよろしいでしょうか。

(中村会長)

事務局。

(若狭担当課長)

説明会等のやり方というのを強制することはできませんし、いただいた要望の内容に

応じて適切に対応するように伝えていきたいというふうに考えております。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

今の回答、少し後退してしまったかと思うんですが、住民の皆さんから上げられた声を伝えていくというのは当然です。まちづくりは、住民の方と一緒にやっていくもの、よりよいまちづくりをするためにはそれが必要だと思いますし、また、この都市計画審議会やあるいは様々な手続もそのためにあると理解をしておりますが、今後、そうした説明会を含めた住民への説明は行えないということなんでしょうか。

私は、今後そういう要望があれば、具体的なもっとプランが出てくれば、さらに住民としてはこうした協議に参加したいという方も増えてくるんじゃないかと思うんですが、そのところは市としてどう考えるのか。また、市も事業者も、これは公共のやっぱり事業ですから、説明責任があるかと思いますが、その市としての説明責任も併せて伺いたいと思います。

(中村会長)

事務局、どうぞ

(若狭担当課長)

これまでも今回の都市計画の諮問に当たっては、事業者説明会も開かれてございます。また、環境影響評価の手続の中で、来場された方との意見に応えるような形での説明会も開かれてございます。そうした、法令に基づく必要な説明会というのは適切にやってきてございます。また、個別の意見についても誠実にお答えをしてくれているというところでございます。

今回、今後、地域の皆さんの御要望の内容がどういったものかということも踏まえながら、それが説明会を必ずやらなきゃいけないのかということかどうかということもございますし、これまでにいただいている御意見と同様の内容であれば、事業者としてもできることとできないことというのはあるように思っておりますので、そういったいただいた意見を踏まえながら、適切に対応するように事業者には求めてまいりたいと考えております。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

この問題は最後にしますけれども、事業内容が、その疑問が同じだったならば、もう既に答えているんだというものはある。どの住民の方にも、またあそこで働いている方にも、仮に同じであろうと同じでなかろうと、今回のこうした計画に対して意見を言う、そして少しでもいいものにしていくという、そうした権利はあるかと思うんですが、それを市のほうで振り分けして、あなたの声は前に聞いて答えているから駄目ですよなんていうことは、法の趣旨からも外れると思いますが、その点、ちょっと責任ある立場からの御回答をお願い

いします。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(若狭担当課長)

要望を振り分けしているというふうに考えてはございません。ただ、いただいた御要望の全てを対応できるものではないというものでございますので、同じような御要望を別の方が言ったからできるとか、そういうことでもないと思いますので、そういったところも踏まえながら、引き続き適切に対応をしていきたいと考えております。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

今回提示していただいた市の考え方の答弁の中にも、質問の中にも、いわゆる説明というのが同じことを何回もただ言うだけ、その事業者や市の立場を繰り返して言うだけでは、これは話合いということにはならないと思うんですね。

やはり市民の声がどこにその思いがあるのかをしっかりと受け止め、それを計画の中に反映していく。もちろんできないものもあるかと思いますが、その姿勢がやっぱり今回問われているのではないかと。

そして、ちょっと具体的にお聞きしたいのは、今までの説明が十分だったとおっしゃいますが、まずこの計画の中で、やはり高度利用、これが大きな争点になっていると思います。400%が500%になり、それがまた低炭素ということで740%という、非常に1.7倍にも上るような、こうした容積率の緩和がされています。

これに対して市民の方々からの声がありますが、この一番最初のきっかけ、事業者説明会、2023年4月、また22年の4月、そして22年の6月に行われていると伺っていますが、これはお話を聞きするところ、コロナという状況もあって、ビデオを流すと、それを皆さんが御覧になるという、そういう対応だったというふうに思いますが、これは本来コロナでなければ住民の方に集まっていたら、そして質疑もするというのが事業者説明会の通常の在り方、今回はちょっとイレギュラーだったというふうに理解していますが、この点はいかがでしょう。

(中村会長)

事務局。

(大場課長)

低炭素ガイドラインの運用に当たっては、まずは事業者のほうからの説明会を基本的に2回求めています。

1回目は、どの場所でどんな事業をしていきたいかという説明をさせていただいて、意見聴取という形でどういったものをこの場所にどういうふうにしてほしいのかという市民の意見をいただく場であり、それが第1回目。

第2回目が、その御意見を踏まえまして、反映できるものとできないものがありますので、どこまで反映できたかという説明をするとともに、やはり環境影響についても影響が出ますから、どの程度の影響が出るかというものを一定程度説明する場を第2回目で設けさせていて、それをこの低炭素ガイドラインの手続の中に義務化をしています。

今回、基本的には説明会は、説明会という形で基本的に求めているんですけども、コロナ禍ということで、今回はレアケースとして動画配信ということで、とはいっても、1回目は登戸区画整理事務所のほうで動画を配信していますので、目の前で説明会という形じゃないんですが、場所を提供して動画を配信している形を取っています。

第2回目は、多摩市民館で同じような運用をしております、インターネットのみで行っていたというものではありませんので、このコロナ禍でということでありましたから、やむを得ないのかなというふうには考えております。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

その動画の配信ということですけども、やはり物事を議論していく、理解を深めていくというのが、お互いの意見交換、あるいは自分だけでなくほかの方の疑問に答える中でそういうことが温まってくると思うんですが、今回それはできたんでしょうか、できなかったんでしょうか。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(若狭担当課長)

今、説明会の開催方法については、御説明をさせていただいたところでございますけれども、動画配信をさせていただいているということと、あと高齢の方ですとか、インターネットの環境が不自由な方もおられるということも想定をして、我々の登戸区画整理事務所であったり、市民館であったりというところで、動画を見ていただくという場を設けています。

そういった中でも、動画で配信して、説明の資料もお配りをして、かつ御意見、意見書のシートもお渡しをして意見も聞いているというところでございます。そういった意見も踏まえて、今回の計画が進んできたというふうに認識しております。

以上でございます。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

その場では、職員の方が、事業者の職員の方がいらっしゃる、あるいは市の担当者の方がいらして、そこで質疑というのができたんでしょうか、できなかったんでしょうか。

(中村会長)

事務局。

(若狭担当課長)

その場では、意見書の形で提出をしていただくというような形を取ってございます。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

その意見を交わすということが大切だと思うんです。川崎市が出している低炭素づくり・都市の成長への誘導ガイドラインというのがありますが、この中でも都市計画の手続として、事業者提案における事業者の説明責任という項を設けて、次のように述べています。

提案内容を実現するためには、当該都市計画案に関わる都市計画素案の対象となる土地の地権者の同意のみならず、都市再生事業で行われる土地の区域及びその周辺の住民等の理解が必要となることから、事業者は提案に資すべき事業内容等について、住民等への十分な説明を行い、理解を得るとともに、その説明状況等に関する資料の提出に努めるものとするがあります。

これは、皆さんのまちづくり局がつくっている文章ですからお分かりいただいていると思うんですが、先ほど事務局のほうからも、今回はコロナということもあり異例だったということですが、やはり十分な理解を得るといことにはなっていないのではないのでしょうか。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(大場課長)

今回のホームページで動画を配信するとともに、登戸事務所もしくは市民館で現場を用意して動画配信をしたんですけれども、これは参考値ではありますが、視聴回数なんかですと、第1回目では、ホームページですけど246回、それと事務所に来られた方は13名と、2日間行われたんですけれども、合計15名の方がいらっやっています。

第2回目につきましては、ホームページの視聴回数が163回ということと、2回その市民館で動画配信する際には、合計17名の方がいらっやっておりますので、一定程度御理解いただける場にはなったのかなというふうには理解しております。

(中村会長)

石川委員、どうぞ。

(石川委員)

一定程度理解したものと感じるということですが、一方通行で、言った内容は、それは理解したかもしれませんが、でも、その事業に対して、このマニュアルでも求めている、やはりそれを住民の側がしっかりと受け止めて、そしてそこで参加をしていくという、そういう作業はここではやられなかった。理解ではなくて、それは周知をしたにすぎないんで

はないでしょうか。納得につながる理解というのは得られていないと思いますが、この点はどうでしょう。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(若狭担当課長)

今回、やっぱり動画配信ということの中で、きちんと意見書の書面という形でいただいているということに加えて、都市計画の素案説明会であったりというのは、これは市側が実施するものですけれども、そういったものではきちんと対話の説明会もやっております。

また、環境影響評価の準備書の縦覧という手続がございますけど、その準備書の内容についても説明会を開催してございまして、平日、休日ともに対面の説明会を開催しているということがございます。

ということですので、様々な機会を捉えて、都市計画の計画内容を検討する際には、コロナ禍ということもあって、動画配信というような形、これも意見書を求めていますけれども、そういった形を取りました。そのほか、対面式の説明会もやっていると、そういった中で現在の手続に至っているというような背景でございます。

以上でございます。

(中村会長)

石川委員、どうぞ。

(石川委員)

ほかの場でもあったということですが、私がなぜこの問題にこだわったかといいますと、この事業者の説明会、これがなぜ行われたのかというところが大切だと思うんですね。もともとこうした様々な法的な手続の下での公聴会ですとか、様々な機会が何回かありますけれども、でも大概の場合、その計画が固まってしまうと、例えば高層マンションが嫌だといっても、その計画がある以上はなかなかそれを、じゃあ、少し削りましょうみたいな話はめったに起きないわけですよ。

そうしますと、結局、決まっている計画を追認して、そこに若干の声をに入れるにすぎない。そうした審議になるのは、審議の形骸化ということで、様々な意見がこの審議会の中でも出されてしまう。

そうして、じゃあ、その前に、もっと本格的な計画になる前に、事業者として住民の声を反映させたものにしてほしいという審議会、これは終わった後のお話でしたけれども、そういう人でちゃんとプランがはっきり固まる前に話し合いをするという段階の話であると理解をするんですが、なぜこのプランのところで事業説明会があるのかという、そう私は理解しているんですが、違いますか。

(中村会長)

事務局。

(大場課長)

低炭素ガイドラインでは、意見を聴取することを求めているんですけども、その話しに入るのが根拠と、そこまではちょっと求めていないんですね。もともとガイドライン上は、説明会を開催しろとまでは言っていないで、基本的に説明会を開催していただきますが、説明をしろと言っていて、意見聴取をなさいと言っております。話合いの場を設けろとまでは求めておりません。

基本的には、これまでは会としてやっていただいておりますけれども、本市としては説明を求めており、意見聴取をするように、意見聴取といっても市民の皆様の100%の御意向を反映することは不可能だと思いますので、一定程度可能な範囲で求めておりますので、それが取組に反映されれば評価が高くなりますし、反映されなければ評価が下がりますから、その辺は事業者の事業と照らし合わせながら反映しているというところがありますので、そういった制度でございますので、今回の動画配信をもって足りないんじゃないかという御意見につきましては、足りているというふうに本市は思っております。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

足りているとのことですが、自ら先ほどもおっしゃっていただいて、今も説明いただいたように、説明会を強制はしていないけれども、大概やっているんですね、事業者のほうで。今回はそれができなかつた。コロナという事情がありますけれども。

そこがなぜそれで十分だったと言い切れるのか。それに何かやはりその代わる場だとか、もっと丁寧に、じゃあ、説明するとか、やっとならぬコロナの対策が少し緩和されたので、これからでもそうした声を、じゃあ、これからはもっとどんどん出してもらおうというようなことがあって、初めてちゃんと意見を合意した、コロナという特殊な環境の中でも、適切にできた計画だということが言えるかと思うので、ここは平行線になるかと思うんですが、何回も聞いても同じ答えという中に、私も実は一つだけありまして、よくにぎわいということとタワーマンションは決してイコールではない。

確かにあの地域は商店が少なく、買物にも困るといふのは、これはもう切実な住民の声であることは私も存じ上げていますが、しかし、タワーマンションを造ってほしいという声は、私は、市はそうした方向で検討しているんでしょうけれども、住民からは、特にタワーマンションが欲しい、こうした声は上がっていないかというふうに思いますが、その点は、多少はあるのかもしれないけど、反対だという声が非常に強いと思いますが、なぜにぎわいをつくるのにタワーマンションが必要なんでしょうか。ちょっと分かりやすく明確に教えてください。

(中村会長)

事務局。

(若狭担当課長)

タワーマンションとにぎわいがイコールかどうかということでございますけれども、や

っぱり登戸駅前地区というのは、川崎市でも地域生活拠点として市の中の拠点の一つというふうに位置づけられております。そういった中で、駅前の魅力やにぎわいの創出ということは非常に大事なことだと思っております。その拠点の中で、都市型住宅の機能であったり、商業の機能、そういった多様な機能を集積していくということは、本市としても非常に大事な取組だというふうに考えております。

そういった中で、今回の再開発事業は土地区画整理事業の区域内で行われるものでございます。この場所というのは駅前なんですけれども、少し小規模なもともと従前の土地が駅前が多くあったというところでございます。区画整理事業をやったとしても、もともと小さかった土地を、多少の土地の整形化は図られますけれども、土地が大きくできるわけではないというようなところでございます。

そういった中で、権利者の皆さんの合意形成が進んで、建物を共同化してというようなところの合意形成が進んできたというところでございます。建物を共同化することでいろんな機能が導入できるということと併せて、高層化につながってくるというのは、本来小さな土地を個々に土地利用された場合には、敷地目いっぱい建てるということが一般的ですので、そういった中で、オープンスペースを設けたりだとか、道路に沿った中に歩道状空地を設けたりということはなかなか難しいところでございます。建物を共同化して、土地を共同で使うということをすることによって、足元にオープンスペースだったり、歩道状空地だったり、そういったものを設けるということでございます。

そういった中で、都市型住宅というのも、必要な機能だと思っておりますが、足元に空地を設けるということで、高さが高くなっていくということは傾向としてあると思います。

必ずしも魅力とかにぎわいとイコール、タワマンかという問いに関しては、そうではないというところでございますけれども、足元に必要な機能を設けていくということ、都市型住宅というのも駅前で必要な機能だということ、その結果として高層化につながっているということは否定しません。

以上でございます。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

足元のオープンスペースをつくりたいということ。小規模地権者のまちづくりではなく、まとめたということでしたけれども、やはり、じゃあ、500%ではそれができないのか、そういう計画ができないのかというふうに思うと、ここは740%じゃなかったら共同の住宅ができないのか。私はそんなことはないと思いますが、それは最大限の利益を確保するためには、今ある制度の全部を使って大きなものをつくりたいのは、事業者の要求としては、それはあると思います。

でも、まちづくりとして、狭隘な場所を小規模地権者の方の共同化を図り、空間と安心・安全のまちをつくるというために、500%でも十分達成できるんじゃないですか。でき

ない理由、あるいは何か原因があるのでしょうか。お聞かせください。

(中村会長)

事務局。

(若狭担当課長)

先ほどの御説明と重複する部分もあるかと思いますが、登戸は地域生活拠点ということで、多様な都市機能の集積というのを図っているところがございます。そうした中で、今回の事業の中では、今、既存の登戸駅は、小田急線と南武線がデッキでつながっていますが、そのデッキに接続するペデストリアンデッキも計画をされていることであったり、デッキから歩行者が今回の再開発事業の計画に入っていて、その正面に、先ほど立体広場というような御紹介がありましたけれども、立体広場の創出も予定をしております。あとは、情報発信機能であったり、そういったいろんな機能を設けるということになっていきます。

そういった駅前の拠点地区に地域の住民の方々からも、いろいろとお声をいただきながら、そういった機能を導入するために、今回の低炭素ガイドラインの評価をしていただいて、今回、質問していただいている容積率というところに計画としてはなっているというところがございます。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

正面から答えていただきたいんですが、500%ではそういう機能が担保できないのか。740%なければできないんですか、できるんじゃないですか。

(中村会長)

事務局。

(大場課長)

容積率500%の中で、足元に空地を強制的に設けさせるということはやはり難しいので、今回、高度利用地区という手法をはめて、足元に歩道状空地、建蔽率を下げる、それと広場を設ける、この3点セットで高度利用地区をはめています。

なので、高度利用地区がなければ500%使えますけれども、短冊状にできた各敷地に、その空地であったりとか、建蔽率を下げさせたりと、そういったものは厳しいのかなというふうに考えております。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

どう厳しいんでしょうか。500%の建物であっても、当然いわゆる建蔽率はありますから、その建物が建たない空地はあります。そこが広場と名づけられるかどうかは別としても。緑地に関しても15%の緑地は整備をしなければなりません。どこが740%だと

増えて、500%だと得られないんですか。ちょっとそこは制度の根幹に関わることなので、ちゃんと正確に答えていただきたいと思います。

(中村会長)

事務局。

(大場課長)

用途地域の500%のみでは空地の制限をかけることができませんので、今回、高度利用地区をはめて規制誘導をかけてきたということです。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

いわゆる空地の強制といいますけれども、いわゆる建蔽率は定まっているわけですよ。ですから、地上の空地、これは、例えば高度利用をしようと、あるいは今回の建築計画が仮に十何階かの建物であったとしても、そこを命名はどうするかは別としても、その土地の空きというのは大きくは変わらないかというふうに思うんですが、そこは、例えば建物の中にそういう空地的な建物があるものがあるから、高度利用できるようになったというのは説明で分かりましたけれども、いわゆる500だともう全然空地もなく、740にしたから余裕が取れたんだというのは、やっぱり740じゃなくても十分に可能だったんじゃないかというふうに思いますが、そこはどうでしょうね。

(中村会長)

事務局。

(大場課長)

例えば500%、建蔽率80%の20%分で空地ができたんじゃないかという御意見でしょうか。

その場合については、確かに建築物が建てられないということになりますが、そこを誰もが入れる空地として、公開空地として規制がかけられるかと、そういうわけではありません。例えば、塀で囲ったところに駐車場で利用したりとか、例えば遊具をつくったりとか、そういった利用はあるかもしれないんですけれども、そこを誰でも使えるような空地にすることはできませんので、そういった規制をかけるには高度利用地区を必要ということで、今回あったところでございます。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

その誘導をしていくのが行政の役割であって、740%なければ、いわゆる高度利用地区でもランクはいろいろありますけれども、目いっぱい建てさせてスペースを取ることのやはりバランスの問題だというふうに思います。

実際、超高層のマンションができることによる様々な弊害、これが住民からも指摘をさ

れていますので、教育施設の問題もしかりです。そういったところで、この環境の問題も含めて、どうしてあそこの地域が740%でなければならないのかという理由が、やはり住民のサイドからすれば、やはりデメリットが非常に大きいんだというところをやはり計画として踏まえなければならないのではないかというふうに思います。

ちなみに、もし500%だと何階建てぐらいまで建てられるんですか。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(大場課長)

単純計算しまして、建蔽率80%で、そのまま80のところを乗せていった場合に、6階建てで480%になりますので、6階建て、7階だと超えて来てしまいます。6階建てかなというふうに考えます。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

大分、階数とかはそれで抑えられるというふうに思います。

そして、先ほど公共の空間が欲しいから高度化するんだという御回答だったと思うんですが、実際、これには多くの税金を投入されると思います。そういった意味では、公的な事業であり、もともとそうした性格からすれば、再開発事業の中でそうした空地进行をしっかりと確保するのは当然だというふうに思いますが、今度の計画、まだ分からないかもしれませんが、もし分かっていたら、総事業費、そこに公的な補助金がどのぐらい何%ぐらい入るのか、お分かりならお答えいただきたいと思います。

(中村会長)

事務局。

(若狭担当課長)

市街地再開発事業の補助金ということでございますけれども、市街地再開発事業の補助金については、国等のルールに基づいて、再開発に係る事業費のうち、調査とか設計、共同施設整備等に係る費用の一部を補助すると、事業費の一部を補助するというものでございますけれども、この事業費については、現在準備組合において事業計画の検討と併せて、今現在、整理を進めているところでございますので、これについては未定ということでございます。

以上でございます。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

事業者の方があれだけ立派な具体的な計画を立てたうえで、おおよその事業費も明らかにされていないと。それで、その設計ですとかの一部を市が補助、国もいますけれど、補

助を出すということですが、例えば具体的な金額というのは、本当に市のほうには知らされていないのでしょうか。そういうことはやっぱり住民に早く聞かせていただきたいと思うんですが、下打合せの段階でも知らされていないんですか、それとも言えないということですか。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(若狭担当課長)

現時点で検討中というところでございますので、まだ市としては事業費等を把握していないという状況でございます。

以上になります。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

小杉の再開発、超高層の再開発事業では、私は補助金をずっと調べてきたんですが、大体30%ぐらいの補助金。鷺沼の再開発のときも予算答弁が約20%とっておりましたけれども、私はもっと上がってくると思うんですが、大体そのぐらいの金額が補助として今度の事業の中で、事業費の補助金の占める割合が大体2割から3割という理解でよろしいでしょうか。

(中村会長)

事務局。

(若狭担当課長)

これまでも市の中で再開発事業は行われていますけど、その事例等をならずとおおむねそのような御理解かと思えます。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

それだけの事業費が500億円とか600億円とか、今、資材も高騰していますから、それじゃ収まらないと思いますが、それを考えたって、200億円とか100億円とか、事業費の補助金の占める割合は大きいわけです。市民の税金が使われるわけですよ。

それに対して、全く、例えば先ほどの空地の問題にしても、事業者の言いなりというのではなく、やはりその容積率を緩和してあげなければそういうことができないというのではなくて、それだけの税金を投入していくわけですから、しっかりと、いわゆるもちろん避難の問題も大切です。地域環境の問題も大切です。教育関係も大切です。そういう意見をちゃんと市として堂々と言っていたらいいというふうに思いますが、そこら辺は、今度の事業計画の中におけるそういう市のそうした指導というのはどこまでできるんですか。

どういうところに市は権限を持ってこの計画に参加をして、どういう決定権というか、

それは許可権と言ってもいいかもしれませんが、どこに市の権限がこの事業においてはあ
るんですか。

(中村会長)

事務局。

(大場課長)

今回の高度利用地区の緩和につきましては、低炭素ガイドラインで様々な機能を評価し
ております。都市機能であったり、環境、それと防災の観点。その辺を評価して、今回2
40になっておりますので、建築確認の前に規制をきちんとそれが盛り込まれているかど
うかを評価いたします。その後、完了してから誓約書等とともに報告をいただきますので、
それは確実に見合わないと言えないので、その辺は担保されているという
ふうに認識しております。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

事業者に出してきたプラン、これに対するチェック機能。例えば住民の声をそこに入れ
ていくということも含めて、ちゃんと市は権限を持っているんですね。

(中村会長)

事務局。

(大場課長)

今回、低炭素ガイドラインで評価させていただいたその機能については、チェックをい
たします。

以上でございます。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

じゃあ、市民の声と様々な声、それは行政が伝えると言いますが、多くの交付金
が、つまり市の税金が使われ、それでその計画の内容、もちろん低炭素の制度そのものも、
実はここまでなら規制緩和ができますよということで、これは住民側の要望よりは、どち
らかというと事業者がこれをやるからもっと高く建てたいということに認めていくような、
そういう制度だと考えています。

そういうことをチェックしていただいても、それはその事業者にとってのメリットには
なるかもしれませんが、住民の側にとってのメリットにはならない。もっと行政としては、
住民の側の今までいろいろな御意見をいただいているわけですが、そうした声をし
っかりと計画の中に位置づける、そういう役割が、そういう多くの税金を使う以上そうい
うことをやっぱりしっかりと行っていく、指導をしていくということが求められるんじや
ないでしょうか。

(中村会長)

事務局、いかがですか。事務局、どうぞ。

(武藤部長)

一つとして、まずガイドラインという制度が本市としてはありまして、そのガイドライン自体も、要はどこでもできるというわけではなくて、当然地域の拠点、その都市のエリアがまず前提でございます。

話が繰り返しになってしまうところもあるんですけども、例えば登戸遊園エリアにつきましては地域生活拠点ということで、そこは駅前とにぎわい、にぎわいという言葉も多分いろんな解釈、一つとしてにぎわいという言葉を使ったときに、先ほど委員がおっしゃったように、じゃあ、高層マンションとにぎわいはイコールかどうかという議論とか、例えばその地域の方からすれば、やっぱり駅結節点ではありながらも、なかなか人が多いんじゃないで、何かちょっと寂しいよねといった中で、にぎわいが欲しいよねといった言葉もあると思います。

ただ、都市計画マスタープランの中でも、やっぱり拠点性については例えば都市型住宅でありますとか、商業、業務、複合施設として駅前というのをこれまでも拠点性において、そういった整備の中で市としてはまちづくり等を進めてきました。

それで、事務局、都市計画のほうからすると、先ほど委員がおっしゃったように、ちょっとまた繰り返しになっちゃう、直接答えになっているかどうかはあれなんですけれども、それこそ説明一つを取って、一方通行的な、例えば相対でなくて動画配信だという部分がどうだという御意見はあったんですけども、その辺は繰り返してしまうんですけども、そのやり方にとって、例えばそれが駄目だとかバツだとかがあるという話はありません。

ただ、制度の趣旨的に、その計画の内容というのを市民の方とかいろんな方にどのような形で、説明一つで一番重要なポイントとはうちも思っています、この中でその手法として動画を撮って配信をしたということに対して、市としてはそのやり方が間違っているとかという判断はしていません。

今後の手続において、ちょうど今御審議していただいている中で、ある一定、低炭素のガイドラインというのを事業者として制度をつかって、その基準に基づいていろんな評価をしていただいて、740%の容積率になっていることは間違いございません。

ただ、それが決まったからといって、例えば周辺の方たちの話を全く聞かなくていいのかというのは、これはまた議論とは別の話だと思っています。ただ、地域の方が求めていることを事業者として全て受け入れるかどうかは、また別の話になっていきますから、地域の方が求めていることを100%事業として権利者の方たちがやるとどうかの話は別なんですけど、そういった説明の場なのか、どういうやり方かは分かりませんが、そういった声を行政として伝える、伝えないのは絶対違うと自分も思っています。

ただ、強制力という部分、強制という言葉はあまり使いたくないですけども、何かに基づいてそれをやるまでに、例えば何を何かしなきゃいけないという制度ではございませ

るので、そういった意味で、例えばそれをやらなかったからといって、次のステップに進まないかという議論ではないんですが、大体この駅前の開発というのは、やっぱり地域の方も含めて利用される方の大きな計画であることは間違いないので、それでこういった御議論でいただいたような声であるとか、地域の声というのを、そこら辺を地権者の方として構成される、再開発準備組合のほうに伝えていって、引き続き、そこに関してはしっかりと丁寧に対応するよということ、うちとしても伝えていきたいと思っていますし、ただ、繰り返しになるんですけど、何かに基づいて絶対やらなきゃいけない、これをやらないと次のステップに進めなきゃいけないというものではないんですけども、やはり地域の声とか、事業者がどういった計画をしているということは、やっぱり伝えるということ当然大切で、全然知らない間に物事が進む話という話というのはあり得ないと思っていますから、そのやり方に関しては、行政でこれをやらなきゃいけないという方法はないんですけども、先ほど事務所のほうの担当もお話ししているように、そういった意見があることについては、しっかりと事業者というか、組合のほうには伝えていくというお話もしていますから、そこは当然責任を持ってやりますし、先ほど低炭素ガイドラインの部分の記述について、当然もともとこういったものをして、こうこうするから、その容積というのを認めていますよということでやっていますから、当然、そういう中でフィルターをかけていかないと、実際に出来上がったときに、もともとの計画と違うじゃないかという話はありませんので、そういった意味では、事前の段階でその内容についてはしっかりとうちのほうとしても整備させていただきます。

以上でございます。

(中村会長)

ありがとうございます。時間が、質疑が30分程度をちょっと超えてしまいましたので、今、全体を通しての説明が一旦ありましたので、さらに重ねての内容はちょっと控えていただいて、また違う論点でもしございましたらば、お願いできればと思います。

石川委員、どうぞ。

(石川委員)

ありがとうございます。1点、確認だけさせていただいて、今、住民の方の声も伝えていただけたということでしたが、ただ、問題なのは、住民の方が事業者に会いたいといっても、その説明を求めても説明しませんと言っている現実があります。

その現実に対して、どのように市は考えているんでしょうか。事業者にちゃんと住民からの声に応えるように、指導という言葉が嫌ならば、ちゃんと伝える。会ってくれないわけですよ、そのことをどう考えているんですか。

(中村会長)

事務局。

(若狭担当課長)

今日に至るまでに、先ほど事業説明会のお話もしましたけれども、そういったタイミン

グを捉えて、個別でいただいた意見なんかもございますし、会いたいというような声も、実際にありました。全く会ったことがないということは、それは事実ではなくて、きちんと事業者もそういった要望があった方とは会って、相対して御説明とか意見交換、そういったことをしてきたという事実はあります。

以上でございます。

(中村会長)

どうぞ。

(大場課長)

先ほどの話、都市機能のほうの補足なんですけど、市のほうから一方的な要望ということではなく、説明会の2回目で住民の方に説明した際に、求められた内容なんかを反映されています。その中で、例えば浸水対策であったりとか、あと休憩できる場所であったりとか、あと安全で快適な歩行空間が欲しい、そういった住民の意見を今回反映して、それを評価しておりますので、一方的な本市からの要望のみではありませんので、地域住民の方が求められているものも、今回評価しておりますので、その辺も反映されているものと考えています。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

ちょっと重複を避けてという会長のアドバイスですので、重複を避けるとしても、実際にもっと事業者と、あと住民の方がもっと話し合いが進むように、それはぜひ指導してください。それは市の役割だと思います。

そこで、先ほどちょっともう少し違うテーマで言えば、低炭素まちづくり、750%になったこの結果の報告書、評価書を頂きましたけれども、4項目が大きな項目であって、そのうちあまり評価の高くなかったBランクが環境配慮という項目と、あともう一つは、都市空間という項目がA、B、Cとある中で真ん中のBランク。ほかの項目はAランクということで評価をいただいているんですが、これはBになってしまった、ちょっと惜しかった点というのは、環境配慮の点とあと都市空間という点ではどこが一体足りなかったんでしょうか。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(大場課長)

環境についてB評価としておりますけれども、評価は悪いわけではなくて、優れた環境が行われている計画のものをBとしておりますので、さらにその有用性が認められるものをAと評価しておりますから、悪い評価ではないんですね。

あと、都市空間についても、悪い評価ではなくて、優れた環境が整備されているということで評価しておりますので、Bが悪いというわけではございません。

以上でございます。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

私は悪いと言っているのではなくて、どうすればAになれたのかというところが分かれば教えてください。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(大場課長)

環境につきましては、いろんな手法が考えられますが、いろんな取組を総合的に評価しておりますので、これがあればAになるというのはありませんが、様々な取組を行って、それを総合評価をしていただいております。評価については、小委員会のほうで学識経験者に説明し、小委員会で評価しておりますので、そこで評価していただいております。

(中村会長)

石川委員、どうぞ。

(石川委員)

ちょっと審議の内容をぜひ教えていただきたいんですけども、資料等は公開できますか。

(中村会長)

事務局。

(大場課長)

会議につきましては、非公開として、小委員会を開催させていただいております。

以上です。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

いわゆる評価をしてB、ここまで加点したけれども、これはBランクだねと、もうちょっと加点があればAランクだねというような決め方、点数の仕方があるかと思いますが、そこら辺について、じゃあ、後日で結構ですので、少し分かりやすく御説明をいただきたいというふうに思うんですけども、よろしいでしょうか。

(中村会長)

事務局。

(大場課長)

低炭素ガイドラインについては、防災機能もそうですし、環境も日々進歩しているところでございますので、5年前につくった基準が5年後に同じように評価できるわけではありませんので、この基準化を今回のこのガイドラインは避けたところがございます。

そのときそのときの優れた取組について、学識経験者に評価していただくために、この小委員会を開催しているところでございます。

以上です。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

全く内容が分からなくては、やはり検討のしようがありませんから、摘録でも結構ですので、各委員のお名前等もちろん伏せても結構で、どんな議論があったのか、ぜひそこはお出しいただきたい、市民にも公開していただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(中村会長)

事務局。

(大場課長)

本件につきましては、情報公開に関する条例に基づいて非公開としております。会議後も開示できるかどうかについては、再度確認して開示させていただきます。

以上でございます。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

ぜひ御検討をお願いいたします。

最後の問題で、実はこの超高層マンションを建てる時、私はよく、本来ならばそのマンション、その建物で消費されるエネルギーはソーラーパネル等でその建物で作り出すと、これは釈迦に説法になりますが、ZEB といって国のほうも推奨していますけれども、今回の評価の中にもこのネットゼロエネルギーというのが、そのパターンとしてネットゼロエネルギービルオリエンテッドというようなものに対応できるように頑張るんだということで、これは実は本当にこの ZEB というのが大切なことだと思っています。

これからのまちづくりの重要な観点だと思って、川崎市も低炭素化に向けて民間住宅に対するそうしたパネルの設置等の制度をつくりましたけれども、超高層のマンションの場合にはこの自ら使うエネルギーを自らが作り出すということは不可能だと言われ、大体6階か7階ぐらいまでが限界だと言われていますけれども、川崎市であれば、この低炭素化ということであれば本来は ZEB、そのビルで使うエネルギーをビルが作り出す、あるいは省エネを進めてその足りない部分は作り出すというような考え方にまちづくりの基本を変えていかなければならないんじゃないか。この ZEB という考え方について川崎市はどのような認識を持っているのか、その点をちょっとお聞きします。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(大場課長)

御指摘のとおり、そういった ZEB レベルの環境配慮されたものをできる限り誘導していきたいところですが、やはり共同住宅の場合には難しい状況もありますので、本市としても否定するところではありませんので、今後の再開発の中で検討していきたいというふうに思っております。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

その再開発の中で誘導していきたいというふうにおっしゃるんですけども、そうおっしゃるのならば、駅前にいわゆるそういう超高層のマンションを建てるというのはこうした ZEB という視点からすれば、相反するまちづくりになるのではないかと思います。一方で、ZEB を進める対策というか、市としても否定はしないと、他方では駅前だから高度利用して高い建物を、ZEB の主張とは真逆のそうした建物も推奨する、これは矛盾じゃないですか。

(中村会長)

事務局。

(大場課長)

超高層マンションが ZEB がゼロなのかというのは、ちょっと今確認できるものがないので、可能な範囲でその辺は誘導していきたいというところですが、その辺は今後も研究していきたいというふうに思っております。

以上でございます。

(中村会長)

石川委員。

(石川委員)

2030年度までに排出を半分にするというのは、本当に官民一体となって進めなければならぬことで、まちづくりの大切なこれからの視点になってくるというふうに思うんですね。

国のほうも超高層マンションを造りませんと言っているわけではなくて、あえて言えば造るほうの立場で、超高層マンションにしても省エネ化を進めればこの ZEB という枠組みの中に入れましょうというふうに規制緩和をしているのも事実ですが、本来ならば、先ほど繰り返しますが、地産地消が最もこの理念に沿った、また効力のある対策だと考えています。

そうしたCO₂対策としても、やはりこれからのまちづくり、超高層のマンション、これを立地させることが地域の貢献になるんだと、社会の貢献になるんだという考え方はぜひ見直してほしいと思いますけれども、そこら辺は本当に今まで市は検討されてこなかったんでしょうか。このまま突き進むことでもいいんでしょうか。そこら辺は内部でも多少そう

いう研究などもされているのでしょうか。最後に一つお願いします。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(大場課長)

環境配慮等の機能の評価につきましては、まずは事業者さんからも提案をいただいて、それで評価に値するかどうかを評価させていただいておりますので、今のところはその提案自体がないのでこの場で議論することはありませんが、今後そういった提案があれば検討していくことになるかと思えます。

以上でございます。

(中村会長)

石川委員さん。

(石川委員)

具体的な事業というよりは、市のまちづくりの基本姿勢、それを今問うたもので、そういう御回答ですから、今後ぜひそういう事例が出れば具体的な検討になるというふうに思っていますので、そのためにもぜひ、それは私たち審議会委員もそうですし、事業者の皆さんもそうですし、そのことは別に対峙する問題ではないので一緒に考えていけたらなというふうに思っていますので、よろしくをお願いします。

本当に長時間どうもありがとうございました。

(中村会長)

ありがとうございます。

他に質疑がございます委員の方はおられますでしょうか。

どうぞ、浜田委員さん。

(浜田委員)

じゃあ一つだけ、すみません。

(中村会長)

浜田委員さん、どうぞ。

(浜田委員)

1-2の別添資料の中の22ページなんですけど、下のほうで登戸駅前地区、B-1にもB-2と同じくマージャン店、パチンコ店の文言を追加してほしいとか、工場を加えていただきたいとかとありますけれども、ただ、市の答えのほうには、まずは地区内権利者の皆様の御意見を踏まえてということなので、だから地区内の権利者の皆様からはまずそういうお気持ちはないということなんですよね。そこまで制限をかけるという気持ちはないということなんですよね。

22ページの下段のところのB-1の地区でもB-2と同じようにマージャン店、パチンコ店の文言を追加してもらいたいとか、B-1地区の用途の制限にこれもB-2と同じように工場を加えていただきたいというものがあつたものの、市の答えとしては、市の考

えとしては、まず地区内の権利者の皆様からの御意見を踏まえて策定と書いてあるから、だからまず権利者だから、権利者にはその気持ちはないんだろうなと推察したんですけど。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(大場課長)

スクリーンにもお示ししておりますが、資料1-1の28ページを御覧いただきたいと思います。今回の意見につきましてはこのB-1地区からいただいております、この権利者はこれを見ていただくと10名以上いらっしゃいます。その中からお二方からこういった御意見をいただいております、これは10名程の権利者のオーソライズが取れていれば今回反映したいところなんですけど、お二方のみですので、今後それがまとまれば権利制限がかかりますから、まとまれば反映していきたいと思います。

それとは別に、今回、再開発の中で御意見をいただいたものについては準備組合からいただいております、それはオーソライズされていた意見ということで、キャバレーなんかは制限しております。今回は、青い部分のB-2地区からオーソライズされた意見でしたので変更はございましたが、B-1についてはまだオーソライズしていない段階ですので、変更しなかったというところがございます。

(中村会長)

はい。

(浜田委員)

分かりました。じゃあ、オーソライズされていなかったということで。

それで、その市の考え方のさらに進んで読んでいくと、住民が主体となって上乘せの基準を定められる方法があるみたいなことが書いてあるんですけど、それはやっぱり、住民といってもどこまでの地域、どこまでを住民としてやるのかとか、そういう何か定義づけがこの手続の進め方だとかがあるわけですね。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(大場課長)

これまでの集団移転の中で、エリアを決めて説明会をしながら、住民の方々からは意見をいただいて、その中で意見が一致すれば反映していたところです。今回のこの住民の方々というのはB-1地区の権利者で、権利者の皆さんが御納得していただければ、提案制度ではなくて市主導で変更していきたいというふうに考えておりますので、そういった勉強会の場を設けるのは事業課のほうでやることになるかと思っておりますけれども、そういったものを設けてオーソライズされれば今後反映していきたいというふうに考えております。

以上でございます。

(中村会長)

浜田委員さん。

(浜田委員)

分かりました。そうすると、住民とここに書いてあるのはやっぱり地区内の権利者の皆さんイコール住民と、だからその権利者の皆さんの意向ということなんですね。

じゃあ、もう一つ、逆に緩和する場合、これは制限がかかっているけどこれも緩和してほしいと、もうちょっとこういうのも認めてほしいという場合も同じように権利者の皆さんのオーソライズということなんでしょうか。

(中村会長)

事務局。

(大場課長)

今回、市が最低限定めるべき基準の中で個室付浴場を定めております。これについては、さすがに全区域で定めたものになりますので、まちづくり協議会の中で定めたものを基に本市で定めておりますので、それを緩和するのは少し難しいところではあるんですけども、これまでの強化した部分がありますので、それについて外したいと、最低限以下にならない程度に外してということであれば、それは可能かというふうに考えてございます。

(浜田委員)

分かりました。ありがとうございました。

(中村会長)

ほかにございますでしょうか。

岩田委員さん、どうぞ。

(岩田委員)

時間も押しているようですので、簡単に1点だけ質問をさせていただきます。説明のほう、ありがとうございます。

こちらの計画にある立体広場、こちらでは様々なイベントができるようにつくるといことなんですけども、確かにイベントができればぎわいの創出、ちょっと今この場にぎわいという言葉はデリケートになっていますけれども、人が集まれる場所ができるのは本当にすばらしいことだと思います。

ただ一方で、この場で、この立体広場、風が吹いて使えない、例えば1年365日のうち3分の2ぐらいは強風で使えないとなったらそれはそれでもったいないと思うんです。その辺りの配慮をどうなされているのか、お伺いいたします。

(中村会長)

事務局。

(若狭担当課長)

今回、先ほど来、委員からの御質問も受けて、駅周辺に人々が集う場所が少ないというのも、これも今回の検討を進めていく中でいろいろと意見をいただいております。区画整理を我々進めている立場ですけども、いろんな権利者さんとお話をしていく中で、そういう場所だったり、日常的な店舗だとかそういったものも必要だと、そんないろんな意

見を聞きながら今回の計画になっているところです。

今、御指摘のところは、スクリーンにあるように、駅からデッキの計画も今回ありますけれども、デッキに接続するその正面ところに立体広場という形で整備を計画されているというところでございます。

立体と呼んでいるのは2階部分と1階部分につながった広場が計画されているので立体広場というふうと呼んでいるんですけども、その立体広場の2階部分がデッキの先のくり抜かれているところ、そこに計画がされているというところでございます。

御覧いただけるように、一応屋根がある場所になってはいます。ただ、風については少し吹き込むようなところもあるかとは思いますが、一応雨天時でも使えるような形で屋根があるような計画になっています。

以上でございます。

(中村会長)

岩田委員さん、どうぞ。

(岩田委員)

ありがとうございました。分かりました。ありがとうございます。

以上です。

(中村会長)

じゃあ、押本委員さん、どうぞ。

(押本委員)

すみません。1点、関連してなんですけれども、先ほどの図で言うと、屋上テラスが4階にあって、ここもにぎわいの創出の一部の部分になってくるだろうというふうな推察はできるんですけども、今回、新旧対照表の計画の中でいうと、地区施設の配置及び規模の中にこのテラスの中身が含まれていないんですけど、これは記載がなくていいということなんですか。どういう基準でこれは記載がないのでしょうか。その点だけ、理由だけ教えてください。

(中村会長)

いかがでしょうか、事務局。

事務局、どうぞ。

(大場課長)

屋上テラスにつきましては地区施設まで位置づけていないんですけども、低炭素ガイドラインの中で都市機能の取組の中で評価しておりますので、そこで担保させていただいております。

以上でございます。

(押本委員)

それが配慮されているということであれば結構でございます。

以上です。

(中村会長)

ほかにございますでしょうか。

佐々木委員さん、どうぞ。

(佐々木委員)

市民委員の佐々木でございます。

登戸地区に関連する駅前に大きな建物を建てて、いろんなところで元気が出るかとは思いますが、私、個人的にはタワーマンションがいいか悪いかはよく分からないんですが、今までのタワーマンションは多分もうほとんど完売していると思います。ということは、市民の方がそういう駅前に住みたいという一定のニーズがあるというふうに私のほうは理解しております。

先ほど高度利用をして740%に増やすということですけど、そのことによって、無制限に建つわけじゃないと思いますけど、ちゃんとした基準によって一定の高さに抑えられるというふうに理解しております。そうすることによって、公共空地が低層のほうにできると御説明をいただきました。

その中で立体広場の活用なんですけれども、にぎわいのほかに、私の理解、多分、非常時のときの避難場所という形でも利用するのかなというふうに理解したんですが、例えばこの立体広場が今回増えることによって、どのぐらいの収容人数というんですかね、避難地としてこの地域に寄与するという、もしデータがあれば教えていただきたいと思います。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(大場課長)

まず、2階部分の立体広場につきましては約260人ほど受入れが可能でございます。水害の際には使えないんですけれども、震災の際には地べたも使えますので、裏側の1階の地上レベルにつきましては120人受入れが可能となります。あと、屋上テラスにつきまして34名、3階、4階のエレベーターホールは25人受入れ可能です。このような内訳になっております。

(中村会長)

佐々木委員、どうぞ。

(佐々木委員)

ありがとうございます。ということで、その地域に大変寄与するということは理解しました。

もう一点だけ御質問なんですけれども、約500戸程度のマンション、共同住宅ということで人が引っ越してこられると思うんですけれども、この周りの地域の小学校とか中学校とか、そういうところに影響はあるものでしょうか。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(若狭担当課長)

大規模な開発ということもあるので、環境影響評価の手続も進められてございます。環境影響評価の中の項目に、そういった委員の指摘への対応も当然含まれていて、小学校、中学校について、中学校のほうが1教室不足するというような状況にはなっています。

ただ、これも現在の出生率ですとか、単身世帯ですとかそういったデータを基に予測がされているというものでございますので、この事業の進捗に合わせてそういった数値も変動するという可能性もございますので、そういったものを事業者のほうはきちんと教育委員会のほうに遅滞なく伝えていくことで、良好な教育環境をつくっていくというようなことになっています。

以上です。

(中村会長)

佐々木委員。

(佐々木委員)

ありがとうございました。

私からは以上です。

(中村会長)

それでは、続いて、大澤委員も手が挙がっていますので、大澤委員、どうぞ。

(大澤委員)

市民委員の大澤です。

今の佐々木さんのとちょっと関連するんですけども、450戸ですと、この地域の1戸当たりの0歳から6歳ぐらいまでの子供の総数を試算すると、50人ぐらいになるんじゃないかなと思ったりしているんですが、そういったところの子供たちを預かるような保育園、幼稚園みたいな、それを公共、あるいは市中の民間に任せるということも結構こういった地元の人にとっては厳しいと思っているんですよ。

マンションに住んでいる方々も厳しい話になっちゃうので、開発の中でのインクルーシブするような形で市のほうで誘導なりをされたらいいのかなというふうに思っています。

以上です。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(若狭担当課長)

委員御指摘のとおり、そういったことは重要だと考えております。今回の計画の中でも低炭素ガイドラインの中に評価されておりますが、子育て支援施設というものを導入する計画にもなっておりますので、子育て需要の状況に応じて、保育園といってもいろんな種類の保育園があるのでどれが適切かというのを見定めながら、この事業の進捗に応じてきちんと計画がなされていくと、そのように認識しております。

(中村会長)

ありがとうございました。
ほかにいかがでしょうか。

—— なし ——

(中村会長)

ないようであれば、質疑はこの程度とさせていただきます、採決のほうに移りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは、諮問の第459号、諮問第460号、諮問第461号、諮問第462号、以上につきまして採決をいたします。

以上につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

—— 賛成多数 ——

(中村会長)

ありがとうございます。賛成多数をもちまして、原案どおり可決されました。本日付で市長宛て答申をいたします。

ここで関係職員の入替えがございます。しばらくお待ちください。

—— 関係職員入替え ——

(中村会長)

続きまして、諮問第463号川崎都市計画公園の変更につきまして、本日付で川崎市長から諮問を受けております。

なお、関係職員といたしまして、建設緑政局みどりの事業調整課、臨海部国際戦略本部拠点整備推進部から職員が出席しております。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。事務局、どうぞ。

(久木田担当課長)

それでは、諮問第463号川崎都市計画公園の変更、(3・3・105号入江崎公園ほか2公園)について御説明いたします。

スクリーンを御覧いただくとともに、お手元のタブレット端末のファイル2-1、都計審資料(入江崎公園ほか2公園)をお開きください。

スクリーンを用いて御説明いたしますが、説明内容に応じてスクリーンに表示されるスライドにファイルの該当ページを記載しておりますので、適宜御確認ください。

それでは、スクリーンを御覧ください。初めに、入江崎公園ほか2公園の位置関係について御説明いたします。

こちらは位置図でございます。方位はスクリーン上が北となります。市域全体の中での位置関係については、左下の市域図でお示ししております。今回変更するのは、赤色で示す3・3・105号入江崎公園の拡大、2・2・127号池上新町南公園の縮小でございます。また、黄色で示す2・2・123号塩浜中公園の廃止でございます。

次に、周辺の都市計画施設等の位置関係でございますが、都市計画道路殿町夜光線、都市計画道路皐橋水江町線、横浜羽田空港線、東京大師横浜線、川崎駅東扇島線がございます。

次に、近隣には都市計画下水道入江崎下水処理場がございます。また、東海道本線貨物線がございます。

次に、スクリーンでは航空写真を写しております。赤色の区域が入江崎公園と池上新町南公園、また黄色の区域が塩浜中公園でございます。

続いて、上位計画の位置づけについて御説明いたします。

初めに、「都市計画マスタープラン川崎区構想」について御説明いたします。

都市計画マスタープランとは、本市の都市計画に関する基本方針を示すものでございます。塩浜三丁目周辺地区では、公共空間等を活用した臨海部のイメージアップに資する緑環境の形成の推進、下水道施設や環境関連施設の高度化等の公共施設の更新整備に合わせた施設の再配置・複合利用の推進を行うことで、地区の土地利用を支える基盤整備や殿町三丁目地区などの戦略拠点を支援・補完する機能の導入などを図ることを位置づけております。

続きまして、「川崎市緑の基本計画」でございます。

緑の基本計画は、本市の緑を取り巻く実情を勘案しながら必要な事項を定め、緑地の保全、緑化の推進、都市公園の整備を総合的に進めていくものとして策定されております。その中で、身近な公園の整備推進が位置づけられており、公園配置の目標として、公園を整備すべき地区の最小単位を小学校区を構成する町丁目として、その3分の2の地区における公園の充足に努めるとされています。

次に、土地利用計画について御説明いたします。

塩浜三丁目周辺地区土地利用計画は、平成25年に策定した塩浜三丁目周辺地区整備基本方針に基づき平成29年に策定しております。こちらは、当該地区における大規模工場跡地の土地利用転換や、公共施設の更新整備等の機会を捉えた臨海部の活性化や地域課題の解決に向けて、基本方針に基づき、公共公益施設等の更新計画や近年の川崎臨海部の動向などを踏まえ、地区に求められる機能や、当面整備すべき内容について取りまとめたものでございます。

それでは、計画の内容について御説明いたします。

こちらは、塩浜三丁目周辺地区土地利用計画より抜粋いたしました機能導入の考え方と土地利用ゾーニングの方向性でございます。

塩浜三丁目周辺地区は、こちらの青色の線でお示した区域となります。当該地区

に求められる機能として、「交通の拠点機能」、「憩い・交流機能」、「緑のアメニティ機能」などを位置づけております。その中で「憩い・交流機能」につきましては、緑のアメニティ機能と連携し、住みやすく働きやすい環境を形成するとともに、臨海部を訪れる多様な人材が交流し、臨海部を身近に感じる新たな魅力創出及び災害時活用と位置づけております。

また、機能導入の考え方としては、既存の公園機能と一体的に、地区内に存在する未整備公園の集約化や公共施設の複合利用などにより、公園を中心とするまとまりのある憩い・交流機能を導入するとしています。憩い・交流機能を導入するエリアには、現在、入江崎公園や入江崎クリーンセンター、旧汚泥焼却施設がございます。

続きまして、塩浜三丁目周辺地区土地利用計画に位置づけられている今回の公園の変更に関する整備方針について御説明いたします。

地区内の、関係する都市計画公園として、入江崎公園、池上新町南公園、塩浜中公園がございます。憩い・交流機能の導入に当たり、まず、茶色でお示ししている旧汚泥焼却施設を除却し、次に、紫色でお示ししている入江崎クリーンセンターを未整備公園である塩浜中公園の敷地に移転いたします。

その後、塩浜中公園は入江崎公園に集約化し、既存の公園と合わせて区域の拡大を行い、公園を中心とするまとまりのある憩い・交流機能の導入を図ります。入江崎公園の拡大部分につきましては、都市計画施設である入江崎下水処理場の上部空間を公園とする計画としております。

続きまして、池上新町南公園につきましては、土地利用を支える基幹的道路である池上新町43号線の道路整備に伴い、公園と道路とで区域の重複が生じておりました。今回、土地利用計画に併せて、当該公園の区域を一部縮小するものでございます。

続いて、現在の都市計画の概要について御説明いたします。

初めに、入江崎公園ですが、入江崎公園が都市計画決定されたのは昭和30年6月で、戦災復興土地区画整理事業を踏まえて都市計画公園の配置を再検討した結果、追加決定されたものでございます。その後、都市計画法の施行に伴い、公園番号の変更を行っております。

なお、区域の面積については、昭和30年6月の都市計画決定時のまま現在に至っております。

次に、塩浜中公園及び池上新町南公園ですが、都市計画決定されたのは昭和45年12月であり、臨海部における公害防止の貴重な緑地空間として都市計画決定されたものでございます。その後、都市計画法の施行に伴い、公園番号の変更を行っております。

なお、区域と面積については、昭和45年12月の都市計画決定時のまま現在に至っております。

続いて、都市計画案について御説明いたします。

初めに、今回の都市計画公園の変更内容について御説明いたします。お手元の資料3ページ右の計画書の案の内容について、各公園の位置及び区域と併せて御説明いたします。

お手元の資料5ページの計画図も併せて御覧ください。方位はスクリーン上が北となります。

初めに、入江崎公園についてです。

現在の公園の区域は黄色で示した区域で、面積は約0.65ヘクタールです。今回、赤色でお示した区域へと拡大し、変更後の区域面積は約3.2ヘクタールとなります。

次に、池上新町南公園についてでございます。お手元の資料は5ページの計画図も併せて御覧ください。

現在の池上新町南公園は黄色でお示した区域で、面積は約0.42ヘクタールです。今回、赤色でお示した区域へと縮小し、変更後の区域面積は約0.42ヘクタールとなります。

なお、道路整備により区域及び面積は縮小しておりますが、変更後の区域面積が4,175平方メートルとなり約0.42ヘクタールでございますので、都市計画上の面積の数字としては同じになります。

最後に、塩浜中公園についてでございます。お手元の資料6ページの参考図と併せて御覧ください。

現在の塩浜中公園は黄色でお示した区域で、面積約0.53ヘクタールについて廃止を行います。こちらは廃止案件でございますので、参考資料として取り扱うこととなります。

このたびの都市計画変更により、入江崎公園・池上新町南公園・塩浜中公園の公園の合計面積約1.6ヘクタール、塩浜中公園を入江崎公園に集約化し、既存の公園と合わせて区域の拡大を行うことにより、変更後の公園の合計面積は約3.2ヘクタールとなり、公園面積が拡大いたします。

続きまして、今回の公園の変更理由について御説明いたします。お手元の資料、お戻りいただきまして4ページの理由書と併せて御覧ください。

初めに、入江崎公園につきましては、土地利用を支える基幹的道路の一つとして位置づけられている塩浜32号線の道路拡幅に伴い、当該公園の一部区域を変更するとともに、既存の公園機能と一体的に、地区内に存在する未整備公園の集約化や公共施設の複合利用などにより、公園を中心とするまとまりのある憩い・交流機能を導入するため、種別及び名称の変更、区域の拡大を行うものでございます。

次に、池上新町南公園につきましては、臨海部の貴重な都市空間として広く一般市民等に供しておりますが、土地利用を支える基幹的道路の一つとして位置づけられている池上新町43号線の道路整備に伴い、当該公園の一部区域を縮小するものでございます。

最後に、塩浜中公園につきましては、臨海部における公害防止の貴重な緑地空間として昭和45年に都市計画決定したところですが、塩浜三丁目周辺地区土地利用計画に基づき、

同地区内の入江崎公園にその機能を集約することで臨海部の貴重な緑地空間を確保し、一体的なエリアでの憩い・交流機能の導入を図るとともに、本市「緑の基本計画」における公園配置の目標において、公園を整備すべき地区における公園数が充足していることから、都市計画の廃止を行うものでございます。

川崎都市計画公園の変更に関する説明は以上でございます。

続きまして、都市計画（案）の策定経過について御説明いたします。

令和4年12月8日に都市計画の素案について説明会を開催いたしました。説明会后、12月9日から12月23日まで素案の縦覧を行いました。期間中に素案に対する公述の申出を受け付けましたが、公述の申出がなかったため公聴会は開催せず、素案を都市計画（案）といたしました。その後、令和5年9月1日から9月15日まで都市計画法第17条の規定に基づき案の縦覧を行いましたところ、1名の方から意見書がございましたので、詳細につきましてはこの後御説明させていただきます。

（大場課長）

続きまして、入江崎公園ほか2公園における都市計画（案）に対する意見の要旨と市の考え方について御説明いたします。お手元のタブレット端末のファイル2-2、別添資料「入江崎公園ほか2公園関連資料」をお開きください。

まず、「都市計画（案）に対する意見の要旨と市の考え方」について御説明いたします。

いただいた御意見につきましては要旨としてまとめておりますが、意見書の全文につきましても御確認いただけますので、適宜御確認ください。

意見書は賛成1通、反対0通となっております。主な内容としては公園の整備と管理についてでございます。

それでは、いただいた御意見の要旨に対する市の考え方を説明いたします

廃止される公園は既に公園の体をなしていないし、近くに住宅もなく樹木も少ないことから存在理由がないと思われるため、その代わりに入江崎公園の面積が増え、全体として公園面積も増えることはよいと思う。ただし、面積が増える入江崎公園がどのような公園になるのか。新設するに当たっては住民の意見を聞いて計画を立ててほしい。

これに対する市の考え方でございますが、入江崎公園の拡大する区域につきましては、既存の公園機能と一体的に地区内に存在する未整備公園の集約化や下水道処理施設の上部を公園とする複合利用などにより、将来的に公園を中心とするまとまりのある憩い・交流機能を導入する計画としております。具体的な整備、管理につきましては、今後、近隣住民の方々の御意見を伺いながら検討を進めてまいります。

御説明は以上でございます。御審議のほど、よろしく願いいたします。

（中村会長）

どうぞ。

（久木田担当課長）

すみません。先ほど私が説明の中で変更後の公園面積を3.2ヘクタールと申し上げて

しまったんですが、すみません、3.6ヘクタールが正しい数字でございますので、訂正させていただきます。申し訳ございませんでした。

(中村会長)

よろしいですか。

御説明、どうもありがとうございました。議案の内容につきましては以上のとおりということでございます。

それでは、ただいまの諮問第463号につきまして御審議をお願いいたします。御質問等のある方は、どうぞ手を挙げていただければと思います。

どうぞ、岩山委員さん。

(岩山委員)

商工会議所の岩山です。よろしく申し上げます。

この池上新町の南公園は現在デイリーヤマザキさんと一体となって、前面には駐車場をとってトラックの待機場とかを含めて、そのデイリーヤマザキに連なる形で憩いの場みたいな形の公園になって、非常にいい使われ方の施設になったなという感じで、そこはそこで大変評価しているところなんですけれど、教えていただきたいのは、こういう都市公園を廃止するときのルールというか、要件というか、例えば区域内で廃止してそれ以上の公園を設けたら廃止が認められるのかとか、その辺の廃止する場合の要件、ルールというのは多分あると思うので、それに照らし合わせてどうなるのかというところをまず一つ教えてください。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(久木田担当課長)

今回、塩浜中公園を廃止、入江崎公園に集約化ということで、基本的に川崎市といたしましては、既存の公園、計画している公園面積をなるべく減らさないということが大前提でありまして、先ほども申し上げましたように、今回公園の面積としてはトータルで増える形になります。

今回、塩浜中公園の予定場所のところなんですけど、今スクリーンでお示しさせていただいておりますとおり、先ほどもちょっと御説明のほうでさせていただきました、こちらが小学校区、町丁目単位で3分の2以上という形で、そういったことで一応考慮いたしますと、今回中公園が仮になくとも一応その基準は満たされているということで、配置上の観点からもそこは大丈夫じゃないかということでこういったところについての廃止ということでの、中公園についての廃止ということの案として出させていただいているという考え方でございます。

以上でございます。

(岩山委員)

ありがとうございます。基本は何か小学校区の単位で管理していると、そういうことな

んですね。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(久木田担当課長)

そうですね。委員が御指摘のとおり、基本的に小学校区で考え方というのは持っているという形でございます。

以上でございます。

(中村会長)

岩山委員さん、どうぞ。

(岩山委員)

あと1点だけ。今回廃止する塩浜中公園ですけれども、周りにはリサイクルセンターだとか中間処理施設場だとか、スラッジセンターだとかそういう形になっているんですけれども、かつ、公園自体もあまり整理されていないという、こういうあれですけど、もともと昭和40年には、臨海部における公害防止の貴重な緑地だということで位置づけられたということなんですけど、都市計画上はそう位置づけられたとしても、なぜあそこに都市公園を配置しようとしたかと、その辺の背景だとか、あとその後、あそこは、ちょっと僕はよく分かりませんが、公園として整備されて利用されていたのかも含めて、その辺の背景、経緯が分かれば教えていただけますでしょうか。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(坂課長)

指定された箇所、やはり公害のいろんな問題等もあったのかもしれませんけれども、その当時はやっぱり一定の緑が、ちょっとこれはもう本当に憶測になってしまうんですけど、そういった時代背景もあったのかと思います。

当時、実際に公園として利用されたかといいますと、私も30年近く前にここの管理の担当だった、その当時からごみが山のようになっていて、始まりの経緯として、恐らく公園として使われた経過がなかったというふうに認識しています。

以上です。

(岩山委員)

ありがとうございます。分かりました。

(中村会長)

よろしいですか。

ほかに御質問等がございましたらお願いいたします、

渡部委員さん、どうぞ。

(渡部委員)

川崎地域連合の渡部と申します。よろしくお願いいたします。

入江崎公園の廃止については、体をなしていない、今ほどのごみだらけだとか、そういう意味ではこれから改善されてよくなるということなんでしょうけれども、今後の活用に当たっては住民の声を聞いてということではありますが、市内、どうしてもスポーツ施設というんでしょうかね、バスケットゴールのシュート、何か今河原町団地のほうをつくっていますけれども、それとあと、東京オリンピックで大分盛り上がったスケートボード、あれの練習の場所となって、公園でやったら大体うるさいと怒られたりですとか、指摘されているようでもありますので、活用方法に当たって何か検討の素材にさせていただければ幸いかなと、このように思います。

以上です。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(坂課長)

みどりの事業調整課、坂です。

やはり今はよく若者のスポーツや若者文化ということでバスケとかローラースケート、いろんなバイク系のものも、オリンピックの経過でいろいろ要望等もありまして、市民文化局のスポーツ室ともいろいろと協議をしながら、公園でも一般の子供たちが使えるような場所をどこか、やっぱり地域の苦情にならないようなところで幾つか実験的にバスケットゴールなんかを置いたりとか、多摩川河川敷にもローラースケートができる、登戸のところに実験的にやったりとかを進めさせていただいています。

ただ、こういう住宅のあまりないようなところとか、騒音の問題とかがございますので、一つそういった要素が、地元の方に御理解いただけるかもあるんですけども、今後検討の中でできるかどうかというところは調整の中で進めさせていただければと思います。

(渡部委員)

ありがとうございました。

(中村会長)

ほかにいかがでしょうか。

浜田委員さん、どうぞ。

(浜田委員)

公園は周りの目が届くということが安全性につながるなというように感じるんですよね。だから、まち中の公園前でも周りの全部が道路だったりすると目が届くので、非常に安全性が高いかなと。たまに公園によっては片側だけが道路に面していて、ほかの3辺は住宅に囲まれていたりすると死角が生まれたりとかがして、ちょっと遊ばせるということに対して不安を感じたりすると。

実はこの池上新町南公園というのは、今までこの細い道のところはあまり交通量がないんですよね。だから、あまり目の届かない公園なんですよね。なので、デイリーヤマザキさんに来られたお客さんとかも、ここは壁で見えないんじゃないかと、デイリーヤマザキ

に来られたお客さんも見えるようにすると目が届くので、安全性が高まるんじゃないかなと思うので、そんなことも考えていただきながら、遊びたいな、安全だなというふうに見えるような、小さい子を遊ばせてもいいなと思えるような、そんなことを心がけていただきたいなと思います。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(坂課長)

みどりの事業調整課の坂です。

実際にデイリーヤマザキさんが池上新町南公園、P-P F I でやらせていただいて、今、過去においてはやはり草がぼうぼうで、人も入れないような草とか、そういった状況でしたが、7月にリニューアルオープンした結果、草刈とか、あと、樹木も下枝を上げたりして見通しが利くようにするというので、明るく日常的に管理していただけるような形になりました。

また、防犯カメラの設置を自主的に考えているとおっしゃっていましたので、そういった状況も併せて、全体の治安が、観衆の目が行き届いているということを少しずつ理解いただいて、公園利用とか、そういったところにもなくなっていけばということで今進めさせていただいています。

以上です。

(中村会長)

ほか、いかがでございましょうか。

—— なし ——

(中村会長)

ないようでございますので、御質問等は今のぐらいにさせていただきます、これより採決に入らせていただきたいと思います。

それでは、質問第463号「川崎都市計画公園の変更」につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

—— 総員挙手 ——

(中村会長)

どうもありがとうございます。総員の賛成をもちまして原案どおり可決されました。本日付で市長宛て答申をいたします。

本日、非常に案件が多うございまして、ここで5分間休憩を取りたいと思います。ただいま3分でございますので、4時8分まで、8分から再開ということにさせていただきます。

いと思います。

—— 休憩 ——

(中村会長)

それでは、再開をしたいと思います。

引き続きまして、諮問第464号「川崎都市計画生産緑地地区の変更」につきまして、本日付で川崎市長から諮問を受けております。

なお、関係職員といたしまして、経済労働局農地課から職員が出席をしております。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

事務局、どうぞ。

(久木田担当課長)

それでは、諮問第464号「川崎都市計画生産緑地の変更」について御説明いたします。お手元のタブレット端末のファイル3、都計審資料「生産緑地地区の変更」をお開きください。

初めに、生産緑地地区の制度などについて御説明いたしますので、スクリーンを御覧ください。

生産緑地地区は、公害・災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全などに役立つ農地等の計画的な保全、良好な都市環境の形成を図ることを目的に都市計画に定めるもので、指定されますと、30年間、農地として管理することが義務づけられる一方で、固定資産税が農地並みの課税になるなどの税制上の優遇制度を受けられることとなります。

続きまして、生産緑地制度をめぐる国の動向について御説明いたします。

食への安全意識の高まりなど都市農業の役割の再評価を受け、平成27年4月に都市農業の安定的な継続と都市農業の有する多様な機能の十分な発揮を図り、もって良好な都市環境を形成するため、都市農業振興基本法が制定されたところでございます。この法律に基づき、平成28年5月には都市農業振興基本計画が閣議決定され、市街化区域内農地については「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」へと位置づけの転換がなされたところでございます。

こうした背景を踏まえ、平成29年6月に生産緑地法が改正され、条例による生産緑地地区の面積要件の引下げや建築規制の緩和、特定生産緑地制度の創設などが行われるとともに、平成30年9月には「都市農地の賃借の円滑化に関する法律」が制定され、生産緑地において税制優遇措置を受けながら農地を貸付けできる制度が創設されたところでございます。

次に、これらを踏まえた本市の取組について御説明いたします。

初めに、生産緑地地区の指定についてでございますが、市民から身近な生活空間としての緑が求められている、農地面積の減少により、公園や緑地、防災空地の確保が課題、市

街化区域内農地に小規模農地が一定程度あるといった状況等を踏まえ、環境保全、景観形成、防災など多様な機能を持つ農地をより多く確保するため、平成30年3月に「生産緑地地区の区域の規模に関する条例」を制定・施行し、指定区域の規模を500平方メートル以上から300平方メートル以上に緩和するとともに、川崎市生産緑地地区指定基準を改正し、300メートル以内に100平方メートル以上の複数の農地があった場合も、それらを一団の農地として取り扱うことや、新たな農業従事者の確保などの要件を満たすことで再指定可能とする取扱いを定めるといった生産緑地地区の指定に向けた取組を推進しているところでございます。

次に、特定生産緑地の指定について御説明いたします。

特定生産緑地制度は、生産緑地の指定から30年間を経過する前に、生産緑地法に基づき特定生産緑地として指定することで、10年単位で税制上の優遇が継続する制度でございます。また、指定期限の延長が可能な農地を保全するための有効な制度で、本市におきましては「市内全ての生産緑地地区が今後も保全すべき対象である」との整理を行い、令和元年度から特定生産緑地の指定申出の受付を実施しております。詳細につきましては、後ほどその他議案として所管課から御説明させていただきます。

次に、生産緑地の貸借について御説明いたします。

生産緑地地区の貸借を促進するために、平成30年度から、農業委員会、セレサ川崎農業協同組合が連携し、本市のホームページ等で情報を共有する貸借マッチングに取り組んでおり、これまでの実績は15件でございますが、引き続き貸借マッチングの活用促進により生産緑地のさらなる保全を図ってまいりたいと考えております。

それでは、川崎都市計画生産緑地地区の変更の案件について御説明いたします。

初めに、計画書でございます。お手元の資料では3から4ページになります。なお、ページ数は資料の右下に記載しております。

今回お諮りする案件は、幸、中原、高津、宮前、多摩、麻生の6区において、廃止が57か所、縮小が30か所、拡大が4か所、追加が7か所で、全案件の合計は98か所でございます。

次に、変更の理由、指定の状況等でございます。お手元の資料では5ページになります。

初めに、変更の理由でございますが、本市では、農林漁業と調和した良好な都市環境を形成する目的で、都市内農地を良好な緑地機能及び防災用空地としても重視し、生産緑地地区の区域の追加及び拡大を行うとともに、指定から30年経過、あるいは主たる農業従事者の死亡または故障により行為制限が解除されたものや公共施設等の敷地の用に供されたものについて、廃止及び区域の縮小をしようとするものでございます。

次に、指定の面積・箇所数でございますが、新旧対照表のとおり、今回の変更により生産緑地の面積は約260.1ヘクタールから7.5ヘクタール減少し約252.6ヘクタールとなります。また、箇所数1,656か所から50か所減少し1,606か所となります。

続きまして、区別の指定状況でございますが、今回の変更内容を含め、市全体での指定状況は、市街化区域内農地約335.5ヘクタールのうち生産緑地地区は約252.6ヘクタール、その割合は約75.3%でございます。

また、区ごとに見ますと、宮前区が市街化区域内農地の面積、生産緑地地区の件数・面積が最も多く、本市生産緑地面積の約3分の1以上を占めております。

次に、各区の位置図でございます。お手元の資料では6ページから11ページでございます。

位置図では、変更がない生産緑地の区域を青色で表示し、変更対象の生産緑地の区域を赤色で表示し、併せて箇所番号を表記しております。

初めに、幸区では、追加が1か所となり、変更箇所は1か所でございます。

次に、中原区では、廃止が7か所、縮小が3か所となり、変更箇所は計10か所でございます。

次に、高津区では、廃止が13か所、縮小が3か所、拡大が3か所、追加が2か所となり、変更箇所は計21か所でございます。

次に、宮前区では、廃止が14か所、縮小が14か所、追加が1か所となり、変更箇所は計29か所でございます。

次に、多摩区では、廃止が13か所、縮小が7か所、拡大が1か所、追加が2か所となり、変更箇所は計23か所でございます。

次に、麻生区では、廃止が10か所、縮小が3か所、追加が1か所となり、変更箇所は計14か所でございます。

それでは、変更の区分に応じて、それぞれ代表事例を用いて御説明いたします。お手元の資料では12ページから15ページでございます。

初めに、計画図の見方について簡単に御説明いたします。

計画図では、変更対象の生産緑地地区についての変更前・変更後の区域を表示するとともに、生産緑地の番号、面積、備考欄に変更区分と従前の面積を表記しております。

なお、区域の表示ですが、右上がり斜線の区域は変更前、右下がり斜線の区域は変更後を表しており、両方が重なる格子状の区域は変更のない区域となります。

それでは、廃止の案件について御説明いたします。

今回廃止する箇所は57か所で、指定から30年経過、あるいは主たる農業従事者の死亡または故障により、市への買取り申出や他の農業従事者へのあっせんがなされましたが所有権移転が行われなかったため行為制限が解除されたもの、または公共施設の用に供されたものでございます。内訳として、指定後30年経過による廃止が32か所、死亡による廃止が14か所、故障による廃止が10か所、公共施設の用に供されたもの及び死亡が1か所でございます。

代表事例を用いて御説明いたします。お手元の資料では、12ページの中原区76番の案件でございます。

場所は中原区下小田中一丁目でございます。今回廃止する区域は黄色の区域となり、面積は1,390平方メートルでございます。廃止する理由といたしましては、指定から30年経過したことにより行為制限が解除されたためでございます。

こちらが現地の状況でございます。黄色でお示ししたところが、今回廃止するおおむねの区域でございます。

次に、縮小の案件について御説明いたします。

今回縮小する箇所は30か所で、指定から30年経過あるいは主たる農業従事者の死亡または故障により、区域の一部について行為制限が解除されたもの、または公共施設の用に供されたものでございます。内訳として、指定後30年経過による縮小が19か所、死亡による縮小が3か所です。故障による縮小が3か所、公共施設の用に供されたことによる縮小が4か所、故障及び公共施設の用に供されたものが1か所でございます。

代表事例を用いて御説明いたします。お手元の資料では、13ページの宮前区545番の案件でございます。

場所は宮前区東有馬三丁目でございます。黄色で示す変更前の区域1,790平方メートルから、赤色で示す区域1,370平方メートルに縮小するものでございます。縮小する理由といたしましては、指定から30年経過したことにより行為制限が解除されたためでございます。

こちらが現地の状況でございます。黄色で示す区域が変更前の区域、赤色で示す区域が変更後に生産緑地として残るおおむねの目的でございます。

次に、拡大の案件について御説明します。

拡大は、農業従事者から申出を受けた、既存の生産緑地と一体で営農が行われている指定基準を満たす農地について行うものでございます。今回拡大する箇所は4か所で、拡大が認められる案件と認められる要件としましては、川崎市生産緑地区指定基準に掲げる要件のうち、既に指定している生産緑地地区との一体化や整形化など、良好な都市環境の形成を図る上で必要なものでございます。

代表事例を用いて御説明いたします。お手元の資料では14ページ、多摩区の176番の案件でございます。

場所は多摩区菅馬場でございます。黄色でお示しする変更前の区域630平方メートルから、赤色で示す区域880平方メートルに拡大するものでございます。当該地につきましては、既に指定している生産緑地地区の一体化や整形化など、良好な都市環境の形成を図る上で必要なものとして拡大するものでございます。

こちらは現地の状況でございます。黄色で示す区域が変更前の区域、赤色で示す区域が変更後の拡大された区域でございます。

次に、追加の案件について御説明いたします。

追加は、農業従事者から新規指定の申出を受けた指定基準を満たす農地について行うものでございます。今回追加する場所は7か所で、追加が認められる要件といたしましては、

川崎市生産緑地地区指定基準に掲げる要件のうち、既に指定している生産緑地地区の一体化や整形化など、良好な都市環境の形成を図る上で必要なもの、公害及び災害の防止に相当の効用があるもの、良好な営農状態が維持され、周辺環境との調和が図られるとともに、緑地空間を確保する上で保全が必要なものでございます。

事例を用いて御説明いたします。お手元の資料では、15ページの麻生区462番の案件でございます。

場所は麻生区白鳥四丁目でございます。追加箇所は赤色の区域で、面積は1,590平方メートルでございます。当該地につきましては、良好な営農状態が維持され、周辺環境との調和が図られるとともに、緑地空間を確保する上で保全が必要なものとして追加するものでございます。

こちらが現地の状況でございます。赤色で示したところが今回追加するおおむねの区域でございます。

そのほかの廃止、縮小、拡大、追加の案件につきましては、16から109ページにお示ししております。また、区ごとの令和5年度生産緑地地区の変更内訳一覧を最後の110ページにお示ししておりますので、適宜御覧ください。

最後に、都市計画案の策定に関する経緯について御説明いたします。

本日御説明した案件につきましては、令和5年9月15日から9月29日までの2週間、都市計画法第17条に基づく縦覧をいたしました。意見書の提出はございませんでした。諮問第464号「川崎都市計画生産緑地地区の変更」の御説明は以上でございます。

御審議のほど、よろしく願いいたします。

(中村会長)

ありがとうございました。議案の内容につきましては以上のおりでございます。

それでは、諮問第464号につきまして御審議をお願いいたします。

大澤委員さん、どうぞ。今マイクが回ってきます。

(大澤委員)

大澤です。

今、御説明いただきまして、廃止の57か所のところについてというか、廃止についてお尋ねしたいんですけども、30年間指定されているんですね。都市機能に対して貢献してきたというのは、いろいろな事情があって継続的できないといったときに一般的には普通地に戻るといような格好になると思うんですけども、最初にこの法律でちょうど指定をしようとしたときに、将来というか、その土地が公共的な整備に一定の貢献をするような場所であるかというような視点もあるのではないかとされるんですね。

そうしますと、その最終的に30年を超えたときにどなたかにお売りしようとするときに市民もお尋ねして、市のほうでも頑張ってその土地を取得して公共地にするという流れもあると思うんですが、先ほどの廃止の57か所でも多分1か所ということだと思うんですけども、そういうふうな動きというのが当たり前にルーチンの中であるのか、

それとも特殊なケースなのか。要するに、公共用地に戻していくというか、買い取っていくというか、そういう形にできるのかどうかをお聞きしたいと思います。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(井上課長)

農地課です。

まず、川崎市の中で買取り申出がなされると、私たち経済労働局の中で財政局に対しまして、土地取得審査部会の審査を依頼いたします。そちらでは買取り申出地の形質とか概算価格とか、公共施設等の整備計画等を勘案して、取得等の可否について決定しております。

大体、計画がなくて買取りを予定していない、希望しないという回答が来ますので、この場合には農業委員会を通じて、農業者にあっせんをしてなるべく農地として残すような動きをしております。

ただ、そちらでもあっせん不成功と必然的に3か月が経過いたしまして、制限が解除され開発になるというふうな段階を踏んでおりますが、事前にそういった動きをすることなるべく残すような動きは市のほうでは行っております。

以上になります。

(中村会長)

よろしいですか。ありがとうございます。

ほかにはいかがでございましょうか。御質問等はございませんでしょうか。

—— なし ——

(中村会長)

特にないようでございますので、御質問等はこれまでにさせていただきます、これより採決に入らせていただきます。

それでは、諮問第464号「川崎都市計画生産緑地地区の変更」につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

—— 総員挙手 ——

(中村会長)

どうもありがとうございます。総員の賛成をもちまして、原案どおり可決されました。本日付で市長宛て答申をいたします。

ここで関係職員の入替えがございます。しばらくお待ちください。

—— 関係職員入替え ——

(中村会長)

よろしいですか。

それでは、これまでのもので都市計画議案のほうは終わりにして、続いて、2のその他議案のほうに移ってまいります。

最初に、諮問の第465号「建築基準法第51条ただし書の規定による産業廃棄物処理施設の位置について」、J&T環境株式会社でございますが、こちらにつきまして本日付で川崎市長から諮問を受けております。

なお、関係職員といたしまして、まちづくり局建築管理課、建築指導課、それから環境局廃棄物指導課、廃棄物政策担当から職員が出席をしております。

ここで皆様にお諮りをいたします。本諮問案件につきましては、本審議会の岩山委員が所属をしておりますJFEホールディングス株式会社の関係会社の案件となります。

したがって、審議会の公平性を保つため、本案件の審議につきましては岩山委員に御退席をいただく必要があるかと存じますけれども、いかがでしょうか。

—— 異議なし ——

(中村会長)

特に異議がないようでございますので、そのような扱いとさせていただきたいと思いません。

それでは、岩山委員におかれましては、本案件の審議の間は御退席をお願いいたします。

—— 岩山委員退室 ——

(中村会長)

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

事務局。

(久木田担当課長)

それでは、諮問第465号「建築基準法第51条ただし書の規定による一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設の位置について」御説明いたします。お手元のタブレット端末のファイル4、都計審資料「建築基準法第51条ただし書の規定による一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設の位置について」を御覧ください。

今回お諮りする案件は、都市計画決定でなく、建築基準法第51条のただし書の規定を適用し、特定行政庁である川崎市長が当該施設の敷地の位置の許可を行うに際し、都市計画審議会の議を経ようとするものでございます。

それでは、案件の内容につきまして、建築指導課より御説明いたします。

(工藤課長)

建築指導課の工藤でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、御説明させていただきます。

まず、案件の概要でございます。スクリーンを御覧ください。

本案は、川崎市水江町5番1ほかにおいて、民間企業のJ&T環境株式会社が廃プラスチック類の破碎を行う施設を設置する計画です。当施設は、既存の工場を一般廃棄物処理施設・産業廃棄物処理施設に用途変更するもので、建築基準法第51条本文の政令で定める処理施設に該当するため、建築基準法第51条ただし書の許可をするに当たり、法の規定に基づき、川崎市都市計画審議会の議を経ようとするものでございます。

初めに、建築基準法第51条について御説明いたします。

建築基準法第51条では、「都市計画区域内においては、卸売市場、火葬場または畜場、汚物処理場、ごみ焼却場、その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、または増築してはならない」とされています。また、本規定にはただし書がございまして、「特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合はこの限りではない」とあります。

「その他政令で定める処理施設」とは、建築基準法施行令第130条の2の2において規定されており、本案では一般廃棄物処理施設及び廃プラスチック類の破碎を行う産業廃棄物処理施設が該当いたします。

本来このような廃棄物処理施設等は都市施設として都市計画決定することが考えられますが、申請者が民間企業であり、民間施設は経営状態や社会情勢の変化に伴い将来的な移転や廃業等の可能性があるため、恒久的な性格を持つ都市施設として都市計画決定することは適切ではないと考えております。

そこで、本案は、建築基準法第51条ただし書を適用し、都市計画審議会の議を経て許可を受けようとするものでございます。

それでは、案件の概要を御説明いたします。

初めに、計画地の位置関係でございますが、スクリーンを御覧いただくとともに、お手元の資料3ページも併せて御覧ください

図上、上が北となります。赤枠で示した区域が、本案の敷地の位置（川崎市水江町5番1ほか）でございます。計画地は、工業専用地域に指定されております。都市計画道路との位置関係でございますが、水江町を南北に通る、こちらが皐橋水江町線でございます。

都市施設でございますが、計画地北東側に入江崎下水処理場がございます。

続いて、計画図でございます。スクリーンを御覧いただくとともに、お手元の資料4ページを併せて御覧ください。

図上、上が北となります。敷地の位置は赤枠でお示しした部分で、JFEスチール株式

会社の敷地の一部となっています。

次に、周辺の航空写真でございます。スクリーンを御覧ください。

図上、上が北となります。周辺の土地利用の状況といたしましては、主に工業系の土地利用がなされております

続いて、配置図でございます。スクリーンを御覧いただくとともに、お手元の資料5ページも併せて御覧ください。

図上、上が北となります。赤い範囲が敷地の位置で、一般廃棄物処理施設・産業廃棄物処理施設、油倉庫、詰所の計3棟がございます。許可対象処理施設は、①の一般廃棄物処理施設・産業廃棄物処理施設となり、一般廃棄物処理施設における許可対象ごみ処理機の設置台数は2台、産業廃棄物処理施設における許可対象処理機の設置台数は4台となります。おのおの処理能力については、記載のとおりでございます。これらの処理機の1日当たりの処理能力が政令で定める規定を超えるため、許可が必要となります。

続きまして、現況写真です。お手元の資料は、6ページが上空からの写真、7ページが外観の写真、8ページが内観の写真でございます。適宜御覧ください。

続きまして、平面図について御説明いたします。スクリーンを御覧いただくとともに、お手元の資料9ページを御覧ください。

本施設は、分別することを目的としたソーティングラインと、原料化することを目的としたRPFラインの二つのラインがございます。受け入れる廃棄物は、搬入された後、一般廃棄物は薄黄色のエリアに、産業廃棄物はピンク色のエリアに、それぞれ種類ごとに保管場所で一時保管されます。仮置きされたもののうち、プラスチックとして再生可能な廃棄物が混入している廃棄物につきましては、緑色のソーティングラインを通り再生可能なプラスチックを取り出し、仮置き後、場外へ搬出されます。ソーティングラインを通り、プラスチックへの再生が困難なものにつきましては再度仮置きされるなどし、場内に搬入された時点でそもそも再生が困難な廃プラスチックと一緒にRPFラインを通り、固形燃料などへ原料化され、場外へ搬出されます。

なお、処理工程において発生した他の再生可能な金属等の製品につきましても、分別し仮置き後、場外へ搬出されます。

なお、それぞれのラインの詳細につきましては、お手元の資料10ページ、11ページでお示ししておりますので、適宜御覧ください。

続きまして、それぞれのラインの処理フローについて御説明いたします。スクリーンを御覧いただくとともに、お手元の資料12ページを御覧ください。

初めに、①のソーティングラインについて御説明させていただきます。

ソーティングラインは、先ほど御説明いたしましたとおり、再生可能なプラスチックを取り出すことを主目的としています。家庭から出される一般廃棄物、商業施設等から出される産業廃棄物のうち、大きめのものにつきましては上の粗破砕機にかけ、後に選別しやすいようにばらばらに崩す程度に粗く破砕します。ごみ袋に入っているものや軽めのもの

は下の破袋機にかけられ、袋を破り選別しやすいようにします。その後、手選別等により、プラスチックとして再生可能なもののうち、ポリプロピレンは粉碎機にかけられ製品化され、それ以外は2D圧縮梱包機にかけられ容リベールとして製品化されます。

また、プラスチックとして再生が困難なものにつきましては、RPFラインへと流れ原料化されます。このソーティングラインでは、一般廃棄物・産業廃棄物両方を処理しますが、時間帯で処理時間を分けているため、一般廃棄物と産業廃棄物が混ざることはいません。

なお、ソーティングラインにおける許可対象ですが、一般廃棄物の処理対象施設は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令第5条より、青で示す粗破碎機・破袋機の合計能力となります。また、産業廃棄物の処理対象施設は、同じく廃掃法施行令第7条より、赤で示す粉碎機が対象となります。

次に、②RPFラインについて御説明させていただきます。

先ほどのソーティングラインにおいてプラスチックとして再生が困難なもの、また、そもそも本施設へ搬入された時点でプラスチックとして再生が困難であるものを処理し、RPFやフラフへと原料化させるラインです。

まず、粗破碎機で破碎し、どちらも同じ役目をしているAライン・Bラインで再度破碎後、フラフとして製品化されます。また、添加剤を入れ成形させ、RPFとして製品化されます。

なお、RPFラインにおける許可対象施設は、産業廃棄物の処理施設の粗破碎機、A・Bラインの一軸破碎機となります。

以上が、それぞれのラインでの流れについてでございます。

続きまして、本施設におけるリサイクル品について御説明いたします。スクリーンを御覧いただくとともに、お手元の資料12ページの左上を御覧ください。

本施設におきましては4種類のリサイクル品が出荷されます。再生プラスチック製品の原料として出荷するマテリアルリサイクル、ガス化原料やコークス炉化学原料として出荷するケミカルリサイクル、RPFや焼却熱を使用して発電を行う原料として出荷するサーマルリサイクル、その他、鉄やアルミなどの有価物としてリサイクルされるものを出荷いたします。

続きまして、周辺環境への影響について、御説明いたします。スクリーンを御覧ください。

周辺環境への影響については、生活環境影響調査の調査結果から、騒音、振動、悪臭、水質汚濁、粉じんについて、許可に当たり影響が少ないことを確認しております。

続きまして、周辺の交通量への影響について御説明いたします。スクリーンを御覧ください。

赤で示しました箇所が許可を受けようとする敷地の位置であり、搬入経路は、緑色で示すとおり、池上正門から入場しますが、皐橋水江町線を北側から来た車両は、池上正門を

通過し敷地南側をUターン後、左折にて入場いたします。また、搬出経路は、青色で示すとおり、扇島正門を出て、阜橋水江町線を通り退場します。また、川崎臨港警察署前交差点への影響を少なくするように、搬出入車両は殿町夜光線を利用するよう努める計画としています。

本施設の運搬車両ですが、搬入車両が1日当たり170台、搬出車両が18台の合わせて約188台となります。交差点処理の検討を行った結果、交差点の混雑度合いを示す交差点需要率については、交差点交通量の処理が困難となる目安である0.9を下回る0.423でございますので、本案の影響による交差点の混雑は発生させないことが予測できます。

また、敷地内に十分な駐車スペースを確保することや左折による入退場を行うことなどにより、道路の混雑の回避対策を行っています。これらを踏まえまして、所轄警察署とは交通への支障がないものとして協議も完了してございます

以上を踏まえ、都市計画上支障がないと判断した理由についてまとめさせていただきます。スクリーンを御覧いただくとともに、お手元の資料13ページも併せて御覧ください。

まず、「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」において、計画地を含む臨海部では資源循環型の構築を目指したまちづくりを進めることとしております。当該施設は廃プラスチック類を再利用するための循環型社会の形成に寄与する施設となっております。また、当該地の用途地域は工業専用地域であり、工業の利便の増進を図る地域でございます。

周辺環境への影響につきましては、当該地周辺は工業系の建物や運搬系の建物が立地し住宅街とは分断されていること、廃棄物処理法に基づく生活環境影響調査を今回実施しており、産業廃棄物の処理の追加後も騒音、振動、悪臭について周辺環境に及ぼす影響は少ないとの評価となっていること、また、交通量調査における交通量についても影響が少ないことを確認していることから、周辺市街地の環境への影響は少ないものと判断しております。以上により、本案の敷地の位置については都市計画上支障がないものと判断しております。

今後の手続といたしましては、本審議会を経て特定行政庁の許可を行った後、廃棄物処理法に基づく施設設置に係る許可を経て産業廃棄物処理施設を稼働する予定でございます。

諮問第465号「建築基準法第51条ただし書の規定による一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設の位置について」の御説明は以上でございます。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

(中村会長)

ありがとうございました。議案の内容につきましては以上のとおりでございます。

それでは、諮問第465号につきまして御審議をお願いいたします。御質問等がある方はどうぞ挙手にて御発言ください。

大澤委員さん、どうぞ。

(大澤委員)

どうも、大澤でございます。

基準法第51のただし書の規定ということで、そこに定められて都市計画審議会の議を経てということなんですけれども、多分こういう案件というのは年間に何件かあるんじゃないかと想定されるんですけれども、1点質問ですが、このただし書の規定の運用マニュアルというんでしょうか、いわゆる事業者がこういった許可申請を求めると一定程度の時間がかかるということで事業の中に組み込みながらやっていくものだと思いますので、そういう運用マニュアルがあれば透明性も含めて非常にいいものだなと思いますし、他の地公体では見かけるときもあります。

そういったことで、川崎市さんのほうでも建築基準法の関連規定の運用についての規定集とかがあると思うんですけれども、そういうものに収められているというものでしょうか。または、もしなければ、今後そういう整備をお考えになるということもあるでしょうか。

以上です。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(工藤課長)

51条ただし書についての運用マニュアルは定めてはおりません。案件としまして個別要件がかなり大きいものですから、その案件の内容によりまして、先ほど少し触れさせていただきましたけれども、都市計画法上支障がないという中で都市計画マスタープランに整合しているものですか、今回の場合ですと、工業専用地域ですので工業の利便の増進を阻害するおそれがないという判断ができるものですか、周辺環境、先ほど交通量のお話ですか、騒音、振動の話も出させていただきましたけれども、そういったものを個別案件として検討していく中で、設置相当であるかどうかというところを判断してございます。

以上でございます。

(中村会長)

大澤委員さん。

(大澤委員)

そうですね。多分、今この最後の理由書の中にも書かれているとおり、そこに書いてあるパラグラフを読むと、今おっしゃられたような周辺環境とか交通量、その他いろんなものに対して一定の視点を持って定められておりますので、それが案件が変わるごとにばらばらと変わるわけではないと思われまして、できればフレームとして、例えば多分この建築基準法の許可も結構時間がかかるというふうに理解していますので、事業者にとっては非常にいいことだし、行政もいいでしょうし、私たち審議会も分かりやすいというか、過去の案件とも比較しやすいというふうに思っている次第でございます。これは意見としてということで。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(工藤課長)

大変貴重な御意見をありがとうございます。

これまでこの51条で過去約30件許可している事例がございますが、実情としてやはりそれぞれの年代、事業、そのときの社会情勢でばらばらな部分がございますので、我々としても、本来公のものであれば都市計画で定めていくものを民間事業のため個別案件で、建築基準法のただし書というところでやっているところがございますので、その辺りは今の御意見をいただいた部分を踏まえまして、我々もしっかり、51条ただし書による許可という行為ですので、かみ締めてやらせていただきたいと思います。ありがとうございます。

(中村会長)

ほかにいかがでございましょうか。

村上委員さん、どうぞ。

(村上委員)

すみません、1点だけ確認をさせていただきたいのですが、資料にはなくてスライドのみだったので、周辺環境への影響で交通量の部分があったと思うのですが、この搬入出に伴う交通量で、搬入車両が170台で搬出車両が18台で合計188という部分で、搬入すると必ず出ていくと思いますし、搬出するのは、ちょっとこの辺の数値というのはどのような形で、188台増加というところの解釈といいますか、教えていただいてもいいですか。

(中村会長)

事務局、お願いいたします。

(入江課長)

環境局廃棄物指導課でございます。

搬入されるものについては、処理前のものを破碎ですとか選別だとか、その上でRPF化するというものになるかと思っておりますので、かさがかかなり違うかと思っております。

そちらが入る前はすごくかさがかさばるといのか、それが入ってきた後、破碎なりがされて、さらにはRPFというようなものになれば、ちょっとイメージで恐縮ですが、RPFになることによって搬出というところでは大きくかさとしては少なくなりますが、重さとしては重くなるかといいますか、そういうイメージでございます。

(中村会長)

多分、質問の趣旨は、百何十台来ると百何十台出ていきますよねと、だからダブルカウントしたほうがいいのかという、そういうことだと思います。

(入江課長)

大変失礼いたしました。

搬入してそのまま帰っていくという車両も当然あるかと存じます。失礼いたしました。

(村上委員)

分かりました。交通量としては、行って出ていくという理解でよろしいわけですか。

(入江課長)

そのように考えてございます。

(村上委員)

分かりました。ありがとうございます。

(中村会長)

ありがとうございます。ほかにいかがでございましょうか。

失礼しました。中尾委員さん、どうぞ。

(中尾委員)

すみません。この12ページの真ん中のところに残渣とか不適物とか、その処分が書いてあるのですが、どのぐらいの量が場外処分になるのでしょうか。ちょっとそれをお聞きしたいです。

(中村会長)

事務局、お願いいたします。

(入江課長)

成分によってまちまちなところがございまして、ちょっとここで具体的に申し上げることは難しいのですが、基本的に破碎するだけといいますか、何か特別処理するというよりは破碎してRPF化するというので、それほど不適物がすごく多いとか、そういったことは想定していないところでございます。

(中尾委員)

はい、分かりました。ありがとうございます。

(中村会長)

ほかにいかがでしょうか。

浜田委員さん、どうぞ。

(浜田委員)

廃棄物を処理するというのは、理由書に書いてあるとおりに行われるのかなと思うんですけど、要するにリサイクルを世の中としてももっと進めてCO₂の発生を抑えようとか、そういう世の中の流れに沿っていることだから確かにそうなのでしょうけど、理由書にも支障がないとかそういう言葉ばかりじゃなくて、確かに少しは書いてあるんですけど、もっと前向きな言葉を入れて、この世の中の流れに合っていることなんだと、CO₂の排出量を減らすことなんだと、プラごみを燃やすということから燃やさないで処理することになるんだという、何かもっと前向きな言葉を書いてあげてそれを理由書としたほうが世の中の流れに合っているんじゃないかなと思うので、そういったことを何か検討していただけたらと思います。

(中村会長)

事務局さん、どうぞ。

(工藤課長)

御意見をありがとうございます。

理由書の中では支障ないというような、少し後ろ向きと取られるような言葉になっているところがあるかとは思いますが、都市計画法上で支障がないというのは建築基準法に書かれている文言をちゃんと入れさせていただいているところがございます。今、委員もおっしゃったように、我々としてもリサイクルを進めていくというところについては、前向きな気持ちでやらせていただいているところがございます。ありがとうございました。

(浜田委員)

分かりました。

(中村会長)

ありがとうございます。

ほかに。

それでは、石川委員さん、どうぞ。

(石川委員)

この事業そのものは非常に重要な事業だというふうに受け止めているのですが、廃棄したときに排水ですとかそういうものが、海だとか、地域環境に与える影響がないのかどうか、そこら辺のチェックはどうなっているのかを教えてくださいませんか。

(中村会長)

事務局、お願いします。

(入江課長)

こちらの施設というのは、廃プラスチックの破碎ということで、先ほども少しお話しさせていただきましたのですが、何かそういう不適物がすごく大量に発生するとかそういったイメージのものではないことを想定してまして、特別大きな排水が出ないというのが、まずございます。

その上で、例えば雑排水のようなものについては側溝にきちんと流れて、それが処理施設で処理されたものが最終的に放流されている、そういったイメージでございます。

以上でございます。

(中村会長)

石川委員さん。

(石川委員)

要望なんですけれども、マイクロプラスチックですとか、そういう非常に小さなものが今海洋汚染で問題になっておりますので、処理という中にそういうところが含まれていくように、これからも御指導いただければと思います。これは要望で、よろしく願います。

(中村会長)

じゃあ、要望ということで。

ほかにございますでしょうか。

では、岩田委員さん、どうぞ。

(岩田委員)

説明のほうをありがとうございます。

今スライドに出ている周辺環境への影響でお伺いしたいことがございます。ここの一覧で、騒音の影響、振動の影響、それから一番下の粉じんの影響、これは基準値を下回るですとか、規制基準を満足するとあります。悪臭の影響は、悪臭防止対策を講じるということは基準を上回っているという認識でよろしいでしょうか。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(入江課長)

こちらについては、現状の臭気指数というのが規制値を超えていないことを確認しております。また、対策として、建屋の中で処理するというので、周辺への影響はないというふうに考えてございます。

(中村会長)

岩田委員さん、どうぞ。

(岩田委員)

そういたしますと、基準は下回っているけれども、悪臭対策をさらに講じるという認識でよろしいでしょうか。

(中村会長)

事務局さん、どうぞ。

(入江課長)

そのような理解でよろしいかと思えます。

(中村会長)

岩田委員さん。

(岩田委員)

そういたしますと、基準を下回っているけれども、実際に講じるに至った判断の理由とどうか、基準を下回っているけれど、やっぱり周辺に悪臭の影響が出るんだとか、そういうことを考えた上でさらに講じるという認識でよろしいでしょうか。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(入江課長)

現状を調査しまして、予測した中で特に影響はないと考えているのですが、破碎行為による音の問題などもございますので、建屋の中で作業することにより、結果的にそういっ

た悪臭についても十分抑えられるものとして、そのような考えに至っているところがございます。

(中村会長)

岩田委員さん。

(岩田委員)

分かりました、ありがとうございます。

以上です。

(中村会長)

そのほか、ございますでしょうか。

—— なし ——

(中村会長)

出尽くしたようでございますので、御質問はこれまでとさせていただきます。

今、御説明がございましたように、産業廃棄物処理施設の位置については、建築基準法第51条のただし書の規定によりまして、都市計画審議会の議を経ることになってございます。

それでは、これより採決に入らせていただきます。

諮問第465号「建築基準法第51条のただし書の規定による一般廃棄物処理及び産業処理施設の位置について」、賛成の方は挙手をお願いいたします。

—— 総員挙手 ——

(中村会長)

どうもありがとうございます。総員の賛成をもちまして、原案どおり可決されました。本日付で市長宛て答申をいたします。

それでは、ただいまの諮問465号につきましては審議が終了いたしましたので、岩山委員さんには席に戻っていただくようお願いくださいませ。

また、ここで関係職員の入替えがございます。しばらくお待ちいただければと思います。

—— 岩山委員再入室 ——

—— 関係職員入替え ——

(中村会長)

よろしいですか。

それでは、続きまして、その他議案といたしまして二つ目でございます。特定生産緑地の指定について、10月23日付で川崎市長から意見が求められております。

なお、職員といたしまして、経済労働局農地課から職員が出席をしております。

それでは、特定生産緑地の指定について、事務局から説明をお願いいたします。

事務局、どうぞ。

(久木田担当課長)

それでは、特定生産緑地の指定について御説明いたします。お手元のタブレット端末ファイル5、都計審資料「特定生産緑地指定案件」をお開きください。

特定生産緑地の指定につきましては、生産緑地法において、指定に当たり都市計画審議会の意見聴取が必要となっております。

それでは、案件の内容につきまして、経済労働局農地課より御説明させていただきます。

(井上課長)

本市における特定生産緑地の指定について御説明いたします。

生産緑地制度につきましては、先ほどの御審議の際に御説明させていただきましたので省略させていただきます。

資料2ページ目につきましては、スライドで御説明するものの概要版となっておりますので、必要に応じて御確認いただければと存じます。

まず、都市計画審議会の位置づけでございます。スクリーンを御覧ください。

特定生産緑地の指定につきましては、都市計画法に基づく指定ではなく、生産緑地法に基づく指定となっております。生産緑地法第10条の2第3項においては、「市町村長は、指定をしようとするときは、あらかじめ、当該生産緑地に係る農地等利害関係人の同意を得るとともに、市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならない」との規定がございますので、今回、川崎市都市計画審議会にて、本市の行う特定生産緑地の指定について御意見を伺うものです。

特定生産緑地についてでございますが、生産緑地法第10条の2第1項に「市町村長は、その周辺の地域における公園、緑地、その他の公共空地の整備の状況等を勘案して、申出基準日」、これは生産緑地指定から30年経過する日でございます。また、「その日以後においてもその保全を確実に行うことが良好な都市環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを、特定生産緑地として指定することができる」との規定がございます。

本市におきましては、市内全域の全ての生産緑地が今後も保全すべき農地であると整理させていただいており、引き続き特定生産緑地の指定を継続していくことを基本的な方針として考えております。

特定生産緑地の指定と申出受付について御説明いたします。

特定生産緑地に指定できるのは、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地であり、現行の生産緑地制度ができて最初に指定された生産緑地は平成4年に生産緑地に指定されているため、令和4年で30年を迎えました。

特定生産緑地の指定申出受付についてですが、書類確認や資料作成の都合上、特定生産緑地指定を希望する所有者には、30年期限を迎える1年前までには申出書を提出していただく必要があります。また、指定の意向があるにもかかわらず、申出が漏れてしまう生産緑地が発生するのを防ぐために周知期間を設けるべきであることから、川崎市では、原則として、申出基準日が5年以内に到来する生産緑地について特定生産緑地の指定申出を受け付けるものとして要綱で定めており、令和元年度から受付を開始いたしました。

特定生産緑地の指定について都市計画審議会でご意見を伺うのは、令和元年度受付分を御報告させていただいた令和2年度第86回都市計画審議会が初めてでございました。今回、令和4年度受付分は4回目となり、今後も、毎年度、特定生産緑地の指定申出受付を行うため、その都度、都市計画審議会にて御意見を伺わせていただく予定です。

次に、「特定生産緑地制度について」でございます。

当該制度は、生産緑地の所有者等の意向を基に市町村長が指定するものでございまして、生産緑地指定の告示から30年経過するまでに指定をすることとなっております。指定された場合、土地所有者にとりましては、その生産緑地の買取りの申出、いわゆる解除申請ができる時期が10年間延期される一方、従来、生産緑地に措置されてきた税制が継続されることとなります。指定期間は10年であり、10年ごとに更新が可能となっております。

特定生産緑地に指定しない場合は、30年経過後は固定資産税等が宅地並み課税となります。一方で、買取り申出が可能となりますが、特定生産緑地には指定できません。

次に、「特定生産緑地の指定と効果」についてでございます。

横軸は時間経過を表しており、上段の図は特定生産緑地の指定を受ける場合、下段の図は特定生産緑地の指定を受けない場合となります。図の中央付近が生産緑地指定から30年になります。

上段の図を御覧ください。特定生産緑地に指定する場合がございますが、指定されますと30年経過後も、固定資産税、都市計画税等の税制上の優遇措置は継続されることとなります。ただし、買取りの申出については、生産緑地の農業の主たる従事者の死亡等以外の事由、つまり30年経過を事由とした買取りの申出はできなくなります。

下段の図を御覧ください。特定生産緑地に指定しない場合がございますが、30年経過後はいつでも買取り申出が可能となります。一方で、税制上の優遇措置は適用されないこととなります。

次に、「特定生産緑地指定に向けた本市の対応」についてでございます。今回、御意見をいただく案件につきましては、御覧のような取組を行い、申出を受け付けております。

まず、令和元年の7月に、生産緑地所有者全てに特定生産緑地の指定を御検討いただくよう、生産緑地の指定情報や特定生産緑地制度について通知しております。その後、特定生産緑地制度の説明会、相談会といった指定推進に向けた取組を推し進め、686か所からの特定生産緑地指定申出をいただきました。

また、令和2年度についても説明会、相談会を行い、410か所からの特定生産緑地指定申出をいただきました。

そして、令和3年度には6月にJAセレサ川崎と特定生産緑地指定の推進に関する協定を締結し、平成4年指定生産緑地の農地所有者への働きかけとして、申出のなかった世帯に対し郵便によるお知らせや個別訪問を行うなど、きめ細やかに対応を行いました。その結果として、241か所の特定生産緑地指定申出を受け付け、令和3年度に申出期限を迎える生産緑地のうち、特定生産緑地指定の申出は、令和元年度からの合計で面積ベースで約95%となりました。

令和4年度についても前年度と同様の対応を行い、その結果として29か所の特定生産緑地指定申出を受け付け、令和4年度に申出期限を迎える生産緑地のうち、特定生産緑地指定の申出は、令和元年度からの合計で面積ベースで約94%となりました。

令和5年度についても、7月にJAセレサ川崎と協定を締結し、平成6年指定生産緑地に対する特定生産緑地指定申出最終年に向けた申出漏れのないよう農地所有者への働きかけとして、申出のなかった世帯に対し郵便によるお知らせや個別訪問を行うなど、きめ細やかに対応を行い、本日11月13日から12月15日まで申出を受け付けております。

次に、今回の都市計画審議会にて意見を伺う「特定生産緑地指定申出の状況」についてでございますが、受付対象となるのは、平成5年から平成9年指定の生産緑地のうち、令和元年度から令和3年度までに特定生産緑地の申出を行っていない箇所が対象であり、97か所となっております。そのうち、受付対象箇所に隣接する生産緑地である平成12年指定の生産緑地を含めた29か所からの申出を受け付けました。申出の内訳としましては、生産緑地のある幸区から麻生区までで、幸区を除いた全ての区にまたがっておりまして、箇所数として29か所、面積は3.4ヘクタールとなっております。

詳細につきましては、お手元の資料3ページに指定を予定する生産緑地についてお示ししております。指定箇所につきましては箇所番号として表記しており、これは生産緑地番号と対応しております。

また、4ページから48ページに、廃止、縮小及び指定を予定する特定生産緑地の位置を示しております。ほとんどの案件が、凡例にあります「変更後の区域」として左上から右下への斜線で表示され、今回初めて特定生産緑地に指定される区域となっておりますが、左下から右上への斜線部分の「変更前の区域」については、令和4年度までに特定生産緑地に指定した後に農業の主たる従事者の死亡等によって生産緑地が解除された部分であり、今回、16件が該当しております。

最後に、「特定生産緑地の指定等に関する事務手続の流れ」についてですが、今後の予定としまして、本日の都市計画審議会で御意見をいただいた後、12月に特定生産緑地指定の公示、翌令和6年1月に農地等利害関係人への通知を行ってまいりたいと考えています。

以上で、特定生産緑地の指定についての御説明を終わらせていただきます。

(中村会長)

御説明をありがとうございました。議案の内容につきましては、以上のとおりでございます。

それでは、特定生産緑地の指定につきまして御審議をお願いいたします。御質問等がございます方は、挙手の上、御発言をお願いします。いかがでしょうか。

すみません。私から、すみません。内容というか、形式的な質問なんですけど、このタブレットに入っている資料の3ページ目に一覧表があって、指定する箇所が一覧に載っています。

多分これが29か所なんだろうと思うんですけども、その後ろに位置図が載っていて、見ていると廃止、廃止、廃止というのが結構続くんですけど、この廃止、すみません、特定生産緑地の指定という話とこの廃止という話の関係が今よく分かっていなくて、御説明いただけますでしょうか。

事務局さん、どうぞ。

(井上課長)

指定はまず、受付申出をしていただいた方を審査して、その土地が適しているかどうかを判断して、その場合には指定をしていく方向で検討いたします。廃止の場合は、主たる従事者が死亡してしまった場合とか、あとは故障などでもう農業ができないという判断された方に限ってはもう畑作業ができないので、廃止という手続を取っていくというものになります。

(中村会長)

それで、生産緑地法上の規定は廃止についても意見を伺うという、そういう趣旨ということですかね。

事務局さん、どうぞ。

(久木田担当課長)

今回、都市計画審議会でご意見を伺う内容というのは、あくまで指定についてということとございまして、廃止や縮小は意見を聞くことには法令上はなっていないんですけども、今回参考といいますか、そういった形でお示しさせていただいているということとでございます。

以上でございます。

(中村会長)

分かりました。ありがとうございます。

あくまで法律上の現状値といえますでしょうか、はこの指定の29か所ということで、その他は参考という形でございますか。どうもありがとうございました。

ほかにございますでしょうか。よろしいでしょうか。

—— なし ——

(中村会長)

それでは、御質問等はこのぐらいにさせていただきますして進めたいと思いますが、この特定生産緑地の指定につきましては、先ほど来御説明がございましたように、生産緑地法の規定によりまして、市長からこの都市計画審議会に意見を求められているということでございます。

今回の特定生産緑地の指定につきましては、本審議会としては特に意見はなしということで回答したいと存じですけれども、よろしゅうございましょうか。

—— 異議なし ——

(中村会長)

特に異議がないようでございます。それでは、特定生産緑地の指定につきましては意見を付さないということにいたします。ありがとうございました。

それでは、本日の審議は全て終了いたしました。長時間、皆様、ありがとうございました。

以をもちまして、第95回川崎市都市計画審議会を閉会といたします。お疲れさまでございました。

傍聴者の方がおられましたら、退席をお願い申し上げます。

それでは、事務局へ進行のほうをお返しいたします。

(武藤部長)

ありがとうございます。

本日は、長時間にわたりまして、御審議いただきまして、また御意見を頂戴いたしましてありがとうございます。お疲れさまでございました。

最後に、事務局のほうから事務連絡として2点ばかりお話をさせていただきたいと思えます。

本日この後、都市計画マスタープラン等小委員会を予定してございます。続けての会議となり恐縮でございますけれども、該当する委員の方につきましてはお残りいただくようお願いいたします。休憩と準備の時間を取らせていただきますので、17時30分に開催させていただきたいと存じます。

2点目につきましては、今後の都市計画審議会の開催についてでございます。来年の2月と3月の2回のほうの開催を予定してございます。詳細につきましては、改めて御案内を申し上げますので、よろしくをお願いいたします。

事務連絡については以上になります。

本日はありがとうございました。